

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
– CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE S+D+P+10E ,situat in orasul Techirghiol, jud. Constanta, str. Gheorghe Asachi, nr. 48, conform CU nr. 074 din 11.03.2020 si Aviz de oportunitate nr. 04331 din 02.04.2020

## MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT :** PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire centru de sanatate S+D+P+10E, situat in oras Techirghiol, jud. Constanta, strada Gheorghe Asachi, nr. 48

**INITIATOR SI BENEFICIAR:** CASA DE ASIGURARI A AVOCATILOR DIN ROMANIA

**PROIECTANT GENERAL:** EXTRUDE STUDIO SRL

**SPECIALITATEA :** ARHITECTURA

**NUMAR PROIECT :** 014/2020

**DATA :** august 2020

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
– CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE S+D+P+10E ,situat in orasul Techirghiol, jud. Constanta, str. Gheorghe Asachi, nr.  
48, conform CU nr. 074 din 11.03.2020 si Aviz de oportunitate nr. 04331 din 02.04.2020

**PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

Proiect nr. 014/2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Reglementari urbanistice pentru construire centru de sanatate S+D+P+10E,  
situat in oras Techirghiol, jud. Constanta,  
proprietar si initiator: CASA DE ASIGURARI A AVOCATILOR DIN ROMANIA

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF DE PROIECT :**

arh. Iulia Cutova

**URBANISM :**

arh. Iulia Cutova  
arh. Sebastian Ionescu

**VERIFICAT:**

urb. Andrei Pascu

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
– CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE S+D+P+10E ,situat in orasul Techirghiol, jud. Constanta, str. Gheorghe Asachi, nr.  
48, conform CU nr. 074 din11.03.2020 si Aviz de oportunitate nr. 04331 din 02.04.2020

**PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

Proiect nr. 014/2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Reglementari urbanistice pentru construire centru de sanatate S+D+P+10E,  
situat in Techirghiol, jud. Constanta,

proprietar si initiator: CASA DE ASIGURARI A AVOCATILOR DIN ROMANIA

**Borderou:**

---

**01. Foaie de Capat**

**02. Lista de semnaturi**

**03. Borderou**

**04. Anexe:**

CU nr. 074 din11.03.2020

Aviz de oportunitate nr. 04331 din 02.04.2020

**05. Memoriu Plan Urbanistic Zonal**

**06. Regulament local de urbanism**

**07. Piese desenate PUZ:**

P00a. Plan de incadrare in zona

P00b. Plan de incadrare in PUG preliminar

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

P03. Reglementari echipare edilitara

P04. Circulatia juridica a terenurilor

P05. Varianta mobilare

## 08. Cuprinsul memoriului PUZ:

### 1. INTRODUCERE

---

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
  - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
  - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
- 

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
  - 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
  - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
  - 2.4. CIRCULATIA
  - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
  - 2.6. ECHIPARE EDILITARA
  - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
  - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
  - 3.2. PREVEDERI ALE PUG
  - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
  - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
  - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI
  - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
  - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
  - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 

### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

Intocmit:  
 arh. Sebastian Ionescu

Verificat,  
 arh. Iulia Cutova

## MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE S+D+P+10E** situat in oras Techirghiol, str. Gheorghe Asachi, nr. 48
- Initiator si proprietar: **CASA DE ASIGURARI A AVOCATILOR DIN ROMANIA**
- Proiectantul general: s.c. Extrude Studio s.r.l.
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova, arh. Sebastian Ionescu
TOPOGRAFIE:	verificat: urb Andrei Pascu
STUDIUL GEOTEHNIC:	s.c. A & C Topo s.r.l. ing. Cohn A., verificat ing. Brandusa Cazacu

- Data elaborării: august 2020

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat in Techirghiol, Str. Gheorghe Asachi, nr. 48, cu nr. cadastral 109020, si CF nr. 109020 in suprafata de 20076 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea reglementarilor urbanistice pentru construire centru de sanatate S+D+P+10E, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirii, integrarea si armonizarea noii constructii cu cele existente, elemente de protectia mediului.

Se doreste detalierea modului de construire pentru terenul reglementat de documentatia de urbanism nr. 6828/2009 faza PUZ Techirghiol, aprobata prin H.C.L. Techirghiol nr. 122/26.06.2009, conform certificatului de urbanism.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUZ-ul se dorește crearea unui obiect de arhitectura cu destinatie mixta corelata cu cea generala a zonei, un centru de sanatate cuplat cu functiune turistica, avand regimul de inaltime S+D+P+10E, in orașul Techirghiol, situat la aproximativ 150 m de Lacul Techirghiol, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.
- Terenul in cauza este teren liber de constructii si neimprejmuit aflat in intravilan, avand folosinta predominanta de curti - constructii.
- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de sud a zonei de proximitate a falezii centrale a lacului Techirghiol, intr-o zona predominant neconstruita ce urmeaza a fi parcelata si urbanizata.
- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in proximitatea zonei de dotari de interes urban, dotari balneare si turistice, locuinte si functiuni complementare, spatii verzi.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

In zona studiata, prevederile programului de dezvoltare, prevazute si in noul PUG al orasului Techirghiol, aflat in curs de aprobare, se mentin, astfel ca functiunile din zona

nu se modifica: dotari de interes urban, **dotari balneare si turistice, dotari legate de sanatate**, locuinte si functiuni complementare, spatii verzi, activitati productive, gospodarie comunală, dar si obiective cu destinatie speciala.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii memoriului pentru obtinerea prezentului aviz prealabil de oportunitate, s-au consultat urmatoarele documentatii:
  - Plan Urbanistic General al Orasului Techirghiol (forma aprobata si propunere)
  - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
  - Plan de incadrare si situatie sursa:
    - <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>,
    - <https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
  - Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
  - Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
  - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
  - Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
  - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
  - Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
  - Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
  - Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
  - Legea nr. 107/1996 a apelor
  - HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
  - Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
  - Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
  - Reglementarea aeronautica civila romana privind proiectarea si exploatarea tehnica a heliporturilor RACR-AD\_PETH, editia curenta
  - Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-AVZ, editia curenta
  - Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, editia curenta
  - P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
  - HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
  - Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei orasului Techirghiol

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

In zona studiata se dezvolta in principal functiuni legate de locuire, dar si cu dotari balneo-climaterice, caracteristice zonei de agrement.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Odata cu evolutia orasului Techirghiol se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor aflate in zona maxima de interes pentru zona pericentrala a localitatii. In aceasta zona, cartierul Nenciu Stoian, au fost organizate de catre Primaria Techirghiol licitatii publice cu strigare pentru concesionarea de terenuri cu destinatia de locuinte si vile turistice. Majoritatea terenurilor din proximitatea zonei sunt in circuitul agricol, fapt ce va trebui modificat in vederea evolutiei zonei prin documentatii PUG sau PUZ.

- Potential de dezvoltare

In perioada urmatoare sunt prevazute si alte obiective de interes public si turistic in imediata vecinatate a amplasamentului: spatii comerciale, restaurante, terase sezoniere, etc., care inlesnesc buna functionare a dotarilor balneo-climaterice, ca in orice statiune.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat **in intravilanul** orasului Techirghiol, in partea de sud est a orasului, intr-o zona aflata in plina dezvoltare introdusa in intravilan prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 122/26.06.2009, „Aprobare PUZ si Regulament urbanism zona Sanatoriu parcelarea Nenciu Stoian si extindere intravilan”.

Terenul care a generat PUZul este delimitat:

- La Vest – str. 9 Mai
- La Est – limita de proprietate –(IE: 109021) – str. Gh. Asachi
- La Sud – limita de proprietate - (IE: 109021) – str. Petuniilor
- La Nord – nu exista cladiri – proprietate privata (IE: 108343)

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata:

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	288916,014	789055,804
2	288969,603	789056,104
3	288895,203	788878,326
4	288808,157	788918,354
5	288784,978	788928,426
6	288837,387	789053,649
7	288845,186	789058,434

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul auto la terenul in studiu se va realiza de pe Str. Gheorghe Asachi, o strada importanta din oras, paralela cu faleza lacului, ce face legatura si cu centrul localitatii, inasa un alt acces important se va face si de pe strada 9 Mai, artera de circulatie, de asemenea, centrala, pentru a respecta prevederile HG 525/1996 legat de clădirile pentru sănătate. Strada 9 Mai este fostul drum de exploatare DE 270 ce va fi modernizat, prin largirea



profilului stradal devenind strada de categoria a III-a. Strada 9 Mai este inclusa in lista de strazi principale a localitatii, conform PUG aflat in vigoare.

In ceea ce priveste echiparea edilitara, se vor asigura toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare, gaz, telefonie, internet, cablu TV, etc. Daca este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face fata noilor capacitati.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Studiul geotehnic este atasat prezentei documentatii.

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

### 2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.

Legatura de comunicatie cu alte zone de tip pericentral o reprezinta Str. 9 Mai, respectiv legatura cu zona centrala si de faleza, Str. Gheorghe Asachi.

Circulatie feroviara, navala, aeriana in cadrul zonei:

Se va amplasa un heliport privat de suprafata in camp deschis, destinat transportului ocazional de persoane civile in situatii de urgenta. Se vor respecta prevederile reglementarii aeronautice romane privind proiectarea si exploatarea tehnica a heliporturilor RACR-AD\_PETH, forma actualizata, precum si reglementarea aeronautica civila romana privind emiterea avizelor la documentatiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituti aeronautice civile sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei. De asemenea, reglementarea aeronautica civila romana privind stabilirea zonelor cu servituti aeronautice civile si a conditiilor de avizare a documentatiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana si/sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei RACR-ZSAC, editia curenta, va fi un document de referinta.

Heliportul este unul simplu, de fapt o heliplatforma amplasata direct pe sol, fiind necesare doar un indicator al directiei vantului si marcaje.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectii cu probleme, prioritati, etc.

Se vor moderniza DE 270 (actualmente prelungirea str. 9 Mai), la fel, strazile Gheorghe Asachi si Petuniilor. Pentru modernizare se va expropria pentru cauza de utilitate publica o parte din parcela care a generat PUZ-ul de fata (a se vedea punctul 3.5.2.). Retrasarea strazilor se va face trasandu-se axa strazilor in sistemul de coordonate Stereo 70.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este cuprinsa in intravilan, iar functiunile ce ocupa zona extinsa sunt: locuinte individual si colective mici si functiuni complementare, dotari balneo-climaterice, turism, spatii verzi amenajate, unitati de productie., etc., dar si o zona cu destinatie speciala a carei suprafata este diminuata progresiv, probabil pana la dezafectare.

- Relationari intre functiuni



Pe terenul studiat se va amplasa imobilul cu functiunea de centru de sanatate avand si unități de cazare turistice, functiune ce se incadreaza in destinatia – balneo – a zonei , dar si al localitatii Techirghiol.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZ este liber de constructii.

POT-ul maxim admis in zona pericentrala – stipulat in noul PUG in curs de avizare este 80%.

Pe parcela care a generat PUZ, P.O.T.-ul maxim este 50%, iar C.U.T.-ul maxim este 3.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este aproape inexistent in zona, insa se constata o intensificare a parcelarilor in zona, reglementate prin PUZ-uri, ceea ce prefigureaza o crestere a masei construite.

- Asigurarea cu spatii verzi

Conform certificatului de urbanism, se vor asigura spatiile verzi prevazute minimal prin HCJ 152/2013 si completari/modificari ulterioare, deopotriva pentru constructii de sanatate, dar si constructii de turism si agrement, adica minim 15 mp/persoana, respectiv minim 50% din suprafata terenului. Totodata trebuie respectate prevederile HG 525/1996, in acest caz intre 10-15 mp/pers. pentru constructii de sanatate, respectiv minim 25% din suprafata terenului pentru constructii de turism si agrement.

- Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Conform certificatului de urbanism vor asigura minimul de locuri de parcare prevazut de HG 525/1996, atat pentru constructii de sanatate (cate un loc de parcare la 4-10 persoane angajate, cu un spor de 10%), iar pentru constructii de turism, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

- Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt legate de faptul ca zona este in cea mai mare parte neconstruita, fiind relativ recent introdusa in intravilan, conform PUZ-ului mentionat la punctul 2.2. Disfunctionalitatile sunt legate de trama stradala, noduri (intersectii) deficitare strazi cu profil subdimensionat, neasfaltate, precum si inexistenta echiparii edilitare.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Nu exista utilitati, trebuiesc asigurate toate utilitatile in conformitate cu evolutia zonei.

- Principalele disfunctionalitati

Nu exista utilitati, trebuiesc asigurate toate utilitatile in conformitate cu evolutia zonei.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat se afla partial (o suprafata de 2888.43 mp din acesta, catre est) in zona protejata a Lacului Techirghiol, sit Natura 2000, avand codul ROSPA0061, insa, prin propunerile PUZ-ului ce se va elabora, nu se vor crea noi probleme de mediu. Toata partea estica a PUZ-ului integrator mentionat, cea a cartierului Nenciu Stoian, intra sub incidenta sitului Natura 2000. Pentru acesta a fost obtinut avizul A.N.P.M. Galati, cu numarul 45 din 12.11.2007

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:

Autoritatile locale si institutiile interesate sustin intensificarea activitatilor si functiunilor turistice de tip balneo tipice pentru orasul Techirghiol. Populatia sustine aceasta strategie, constientizand cresterea potentialului zonei, prin aducerea functiunii de turism balneo-climateric in mod intensificat intr-un oras al carui profil dicteaza acest lucru.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de initiatorul PUZ, conform Avizului de Oportunitate emis de oraşul Techirghiol, se trag urmatoarele concluzii:

- Se propune zona cladiri balneare, dotari specifice, spatii verzi – centru de sanatate
- POT max = 50%
- CUT max = 3
- Regimul de înălţime minim S+D+P+1E
- Regimul de înălţime maxim S+D+P+10E
- Retrageri față de Str. 9 Mai: 10 m
- Retrageri față de Str. Petuniilor: 10 m
- Retrageri față de Str. Gheorghe Asachi: 10 m
- Retrageri față de prop. priv. IE: 108343 : 20 m
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei; Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor pentru clasificarea pe stele și categorii a structurilor de primire turistică. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare.
- Adancime minima de fundare  $D_{fmin}$  = conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.

**3.2. PREVEDERI ALE PUG**

PUG Techirghiol aflat in avizare prevede pentru zona pericentrala si UTR 2 – subzona locuintelor si functiunilor complementare din care face parte terenul studiat, prevede un POT general de max. 80%.

Dezvoltarea unor zone rezidentiale noi, respectand reglementarile urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin cresterea masei construite si a calitatii functiunilor si serviciilor din zona. Cu toate acestea, aceste zone nu trebuie sa devina monofunctionale, de tip dispersie suburbana (*sprawl*), prezenta unor functiuni cu caracter semi public – precum obiectul PUZ-ului de fata - fiind benefica pentru mixtura functionala, economica si sociala a unui oras multietnic si statiune balneara. Zona este , conform PUG, una mixta, destinate locuirii la scara mica si medie, peste care se suprapune o zona de activitati de turism si agrement.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural actual al zonei este controlat, imbunatatit prin amenajarile recente ale parcurilor din zona limitrofe promenadei lacului Techirghiol. Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici nou definiti se va contura o noua zona centrala si pericentrala cu dotari balneo-climaterice, cu imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural. Obiectul de

arhitectură, precum si intreaga amenajare va ține cont de principalul element al cadrului natural: Lacul Techirghiol.

In amenajarea peisajera se va tine cont de tipurile de arbori, arbuști, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi conform HCJC nr. 152/2013.

Modul de amplasare a plantelor recomandate:

- Aliniament de arbori fatada principala
- Pe laturile expuse preponderent vântului (NV si NV) se va realiza o perdea de protecție verde, dublând împrejmuirea propusă
- În interiorul curții se va prevedea o paletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel încât imaginea plantelor propuse sa fie în armonie cu anotimpul și culorile fațadelor.

Excavatiile rezultate din sapaturile pentru fundatii se vor folosi la sistematizarea verticala a terenului sau se vor transporta si depozita la groapa de gunoi a orasului.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are deschidere către 3 străzi:
  - În Vest – Str. 9 Mai (acces pietonal si auto)
  - În Sud – Str. Petuniilor (acces pietonal)
  - În Est – Str. Gheorghe Asachi (acces pietonal si auto)
- Aportul de clădiri și dezvoltarea zonei necesită modernizarea drumurilor existente și este necesară cedarea de fâșii de teren pentru lărgirea drumurilor sau modificarea aspectelor legate de circulație. Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente. Este necesara cedarea unei suprafete din partea de Vest, pentru realizarea propice a circulatiei pe strada 9 Mai, strada Petuniilor si strada Gheorghe Asachi conform plansei de reglementari urbanistice.

Strada 9 Mai – latime totala existenta strada 12.00 m, ampriza 27 m.

Strada Petuniilor – latime totala existenta strada 12.00 m, ampriza 27 m.

Strada Gheorghe Asachi – latime totala existenta strada 12.00 m., ampriza 27 m.

Profilele transversale ale strazilor, vor fi conform planse:

Str. 9 Mai – profil transversal 12 m – carosabil 7 m si trotuare de 2.5 m de fiecare parte

Str. Petuniilor si Str. Gheorghe Asachi – profil transversal 12 m – carosabil 7 m si trotuare de 2, 5 m de fiecare parte.

Proiectarea profilelor stradale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor

Se vor avea in vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor din localitatile urbane;

- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor pentru clasificarea pe stele și categorii a structurilor de primire turistică. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane si subterane. Se va evita parcarea pe trotuare, aceasta fiind acceptata doar in cazul in care spatiul pentru fluxul circulatiei pietonale fiind de minim 1.5 m.

- Circulația pietonală se va realiza cu sau fără bordură, pantele de profil transversal vor fi de 3.5% pentru carosabil și pietonal, stratul de uzură va fi din pavele din beton sau asfalt.
- Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil și pietonal se va asigura prin guri de scurgere în canalizarea pluvială proiectată, în mod continuu, fără a se crea zone de depresionare.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu artele de circulație
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

**Funcțiuni admise: turism, servicii, sanătate și funcțiuni complementare.**

**Utilizări interzise: funcțiuni care influențează negativ mediul natural și construit inconjurator, generatoare de disconfort sau poluare.**

#### 3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unei suprafețe ce îndeplinește condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel). Întreaga suprafață de teren care a generat PUZ-ul de față constituie o unitate destinată ca parte a unui viitor centru de sanătate cu funcțiuni turistice complementare legate de activitatea balneară, în zona de Sud-Est a orașului Techirghiol.

Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar Casa de Asigurări a Avocaților din România:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
<b>Teren studiat TOTAL</b>	<b>20076 mp</b>	<b>20076 mp</b>
Teren pentru dotari balneo-climaterice și turism	20076 mp	19372 mp
<b>TOTAL proprietate privata</b>	<b>20076 mp</b>	<b>19372 mp</b>
TOTAL proprietate publica (cedat pentru modernizare strazi)	0	704. mp

#### 3.5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al imobilului propus variază de la S+D+P+1E la S+D+P+10E. Înălțimile maxime propuse sunt:

- La atic peste et.10 - Hmax = aprox 37 m – de la CTA

Construcția propusă va avea acoperiș plat – de tip terasă necirculabilă.

#### 3.5.4. Regimul de aliniere

Având în vedere că se vor largi profilele străzilor 9 Mai, Petuniilor și Gheorghe Asachi, acest fapt va determina retrasarea aliniamentului. Retragerea din aliniament generală a zonei este de 5 m, iar pentru clădirea propusă pe parcela care a generat PUZ retragerea din aliniament este de 10 m.



Ca o regula generala, sunt permise retrageri mai mari ale constructiilor de la aliniamentul nou stabilit dupa caz in urma retrasarii strazii 9 Mai, atat in plan orizontal cat si in plan vertical.

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea constructiilor din cadrul terenului se va face respectand limitele de proprietate,

- **fata de Str. 9 Mai – minim 10 m**
- **fata de Str. Gh. Asachi (IE: 109021) – minim 10 m**
- **fata de Str. Petuniilor (IE: 109021) – minim 10 m**
- **fata de propr. priv. (IE: 108343) – nu exista constructii – 20 m**

Alinierea reglementata reprezinta o retragere minima fata de noul aliniament, constructiile pot fi mai retrase de la aliniere.

Anexele gospodaresti se vor dispune obligatoriu in partea dinspre spate a parcelelor.

- **Amplasarea fata de constructiile invecinate existente:**

**Nu exista constructii invecinate la data elaborarii PUZ-ului in zona de studiu.**

Inaltimea cladirii propuse cu regimul de inaltime maxim S+D+P+10E, luand in calcul o inaltime de etaj de 3.5m, este de 37.00 m. Distanța pana la cea mai apropiata clădire , situata in zona TDS, este mai mare decât inaltimea cladirii propuse. Prin urmare, nu este necesară întocmirea unui studiu de insorire.

**Se respectă prevederile Art. 2 din Ordinului 1378/2018, potrivit căruia distanța dintre un centru de sănătate multifuncțional și clădiri de locuit trebuie să fie minim 15m.**

### 3.5.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilantul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
POT	0%	maxim 50%
CUT	0	3

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publica. Instalatia va fi dotata cu echipamente adecvate.

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate in rețeaua de canalizare publica. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem separativ: canalizarea apelor menajere evacuate gravitationale, de la obiectele sanitare amplasate suprateran, si evacuarea apelor menajere evacuate pompat, pentru obiectele sanitare si instalatiile amplasate subteran, si subsol si demisol. Se propune mentinerea sistemului de alimentare cu apa potabila si a celui de evacuare a apelor menajere.

Apele menajere rezultate din bucataria restaurantului vor fi dirijate catre separatoare de grasime, inainte de ajungerea apelor in rețeaua publica.

Apele uzate rezultate de la zona de tratament cu namol vor fi trecute prin separatoare de namol si apoi racordate la canalizarea publica.

Este posibila alcatuirea unui sistem de irigatii simplu pentru intretinere spatii verzi.

#### 3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o rețea de gaz in zona.

#### 3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua publica.

**Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:**

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica si iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

#### 3.6.4. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA RETEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

In general, se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

#### 3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatii pe o platforma betonata si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală.

#### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Amplasamentul este situat in apropierea zonei de protectie NATURA 2000 a sitului Lacului Techirghiol, zona de protectie se suprapune partial peste teren, in partea estica a acestuia, insa edificarea constructiei nu creeaza probleme speciale de mediu. Heliportul (heliplatforma) propusa va fi prevazut cu zone de protectie a perimetrelor impotriva pasarilor sau animalelor.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

- Se vor putea folosi surse alternative de energie.

- SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

##### a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanti pentru ape, functiunea de turism si dotari balneo-climaterice nereprezentand o amenintare a mentinerii calitatii apelor. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele publice.

##### b. PROTECTIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanti pentru aer.

- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

##### c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

- Heliportul va fi folosit ocazional, doar pe timp de zi si doar in situatii de urgenta.

##### d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATILOR

- Nu vor exista surse de radiatii in imobilul propus sau in apropierea acestuia.

##### e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele stradale.

##### f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE



- Nu vor fi afectate negativ prin insertia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

**g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

- Constructiile propuse vor fi situate in orasul Techirghiol, jud. Constanta, Str. Gheorghe Asachi, nr. 48. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

**h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

- Gunoaietele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunală.

**i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

- Nu este cazul.

**• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate, eventual bazine/piscine exterioare cu apa.

- Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

**PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

- Nu vor exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

**CONCLUZII**

- Proiectul va respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

- In legatura cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursa de poluare, nu se vor desfasura activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator, iar mediul inconjurator nu va fi afectat.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare.**

Pe trenul studiat nu se afla un obiect de utilitate publica, nici in zona studiata, doar in apropierea acesteia, in zona terenurilor cu destinatie speciala.

- **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata**

Teritoriul aflat in studiu se zonifica, in situatia existenta in: terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei. Pentru situatia propusa, pe langa cele doua tipuri de proprietate apare un regim intermediar, proprietate privata ce va trece in domeniu public (pentru modernizare strazi).

- **CIRCULATIA TERENURILOR**

Pentru situatia propusa, se modifica tipul de proprietate existent: pe langa cele doua tipuri de proprietate mentionate anterior apare un regim intermediar, proprietate privata ce va trece in domeniu public (pentru modernizare strazi).

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

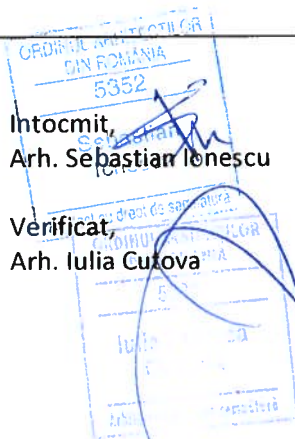
Anterior stabilirii si prefigurarii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

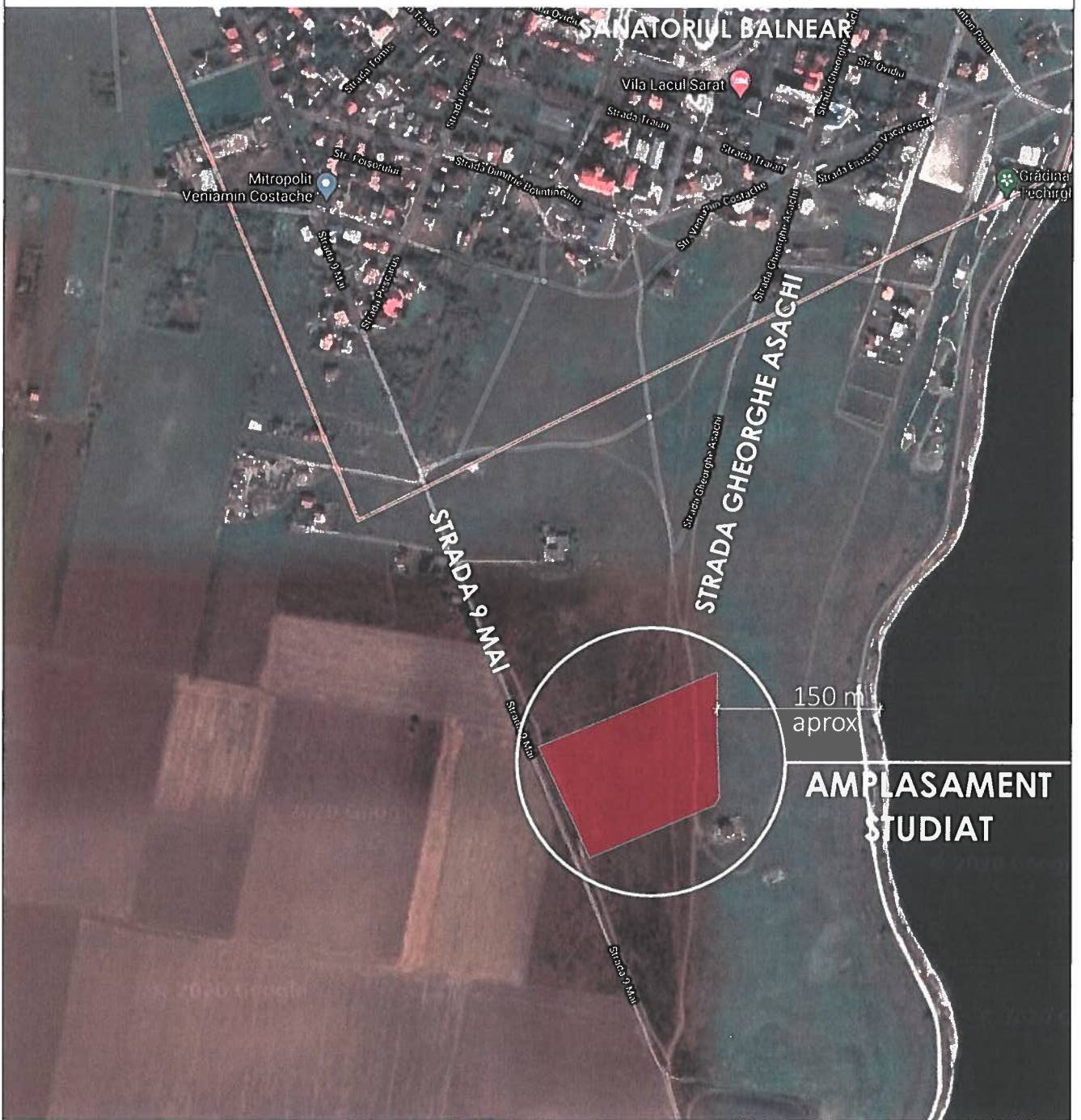
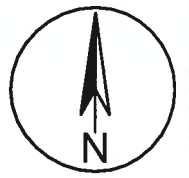
- Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG actualizat si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
  - Posibilitatile de modificare a coeficientilor urbanistici din zona
  - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia pentru a sustine o capacitate de cazare mai mare
  - Analiza echiparii tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
  - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
  - Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
  - Restrictie de construire a pana la avizarea PUZ-ului.
  - Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria orasului Techirghiol, pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,  
 Arh. Sebastian Ionescu

Verificat,  
 Arh. Iulia Cutova



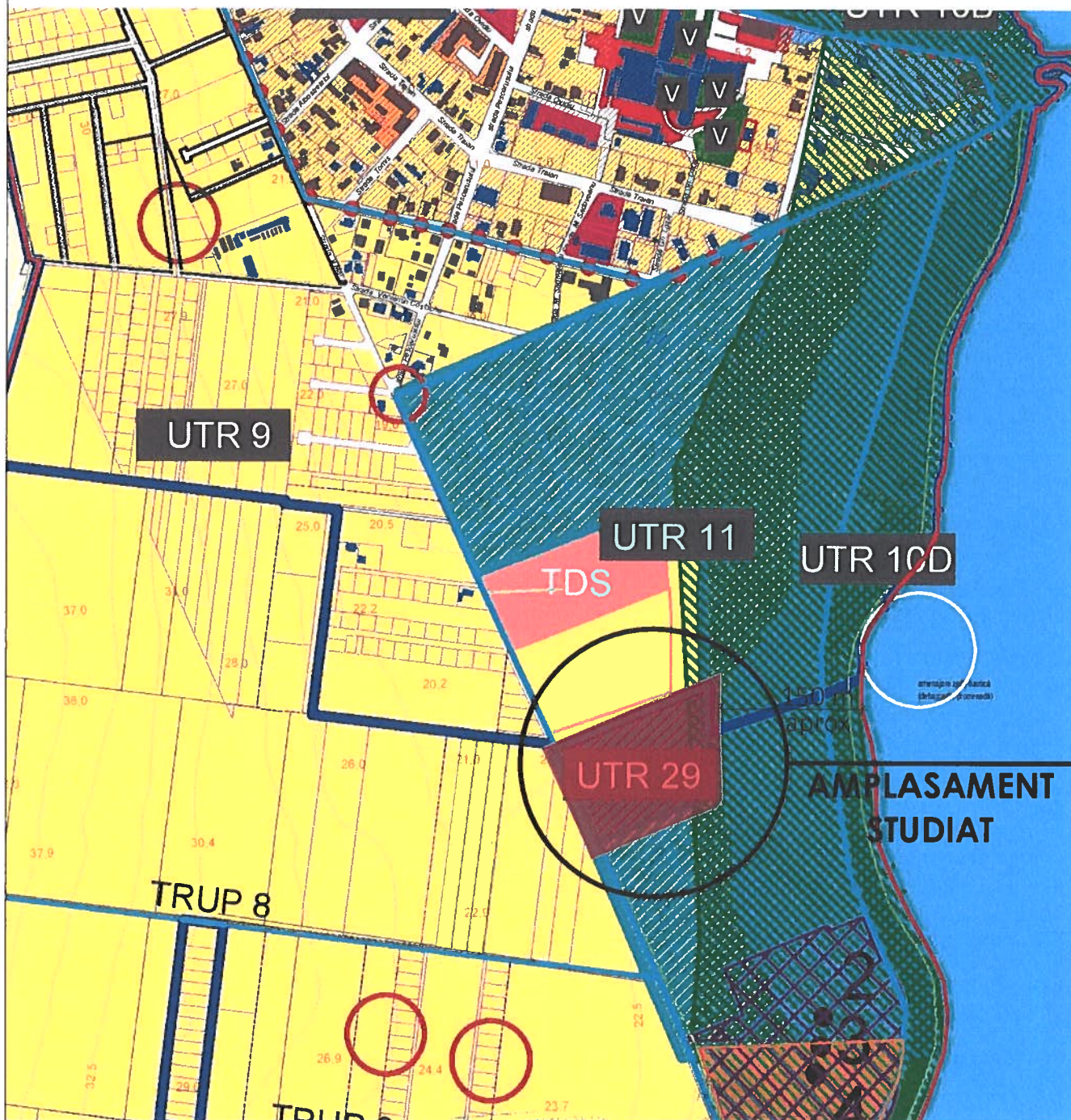
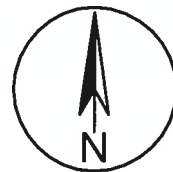


ORDINUL ARHITECTILOR D-IN ROMANIA 5352  
 ORDINUL ARHITECTILOR D-IN ROMANIA 5380  
 Sebastian Ionescu  
 Arhitectura  
 Arhitectura  
 Arhitectura

Verificator				
Verif./Exp.	Nume:	Semnătura:	Cerința / Referatul / Expertiza nr.	data:
 sc Extrude Studio srl J13/1573/2009, CUI- RO23581751, Techirghiol, Str. Ecaterina Varga,3 tel. 0726 680625, office@extrudestudio.ro., www.extrudestudio.ro	arh. Iulia Cutova arh. Iulia Cutova		Beneficiar si initiator PUZ: Casa de Asigurari a Avocatilor	
	arh. Iulia Cutova arh. Sebastian Ionescu		Titlu proiect: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL - construire centru de sanatate S+D+P+10E</b> , str. Gheorghe Asachi, nr. 48, A273/4/2 lot 1/1, oras Techirghiol, jud. Constanta	
Șef proiect	arh. Iulia Cutova arh. Sebastian Ionescu		Nr. proiect: 014/2020 Data: august 2020 Faza: AVIZE PUZ	
Elaborat	arh. Iulia Cutova arh. Sebastian Ionescu		Nr. planșă: <b>P00a</b>	
Verificat	urb. Andrei Pascu		Scara: 1:5000 format planșă: 840 x 420 mm	







ORDINUL ARHITECTURILOR  
DIN ROMANIA  
5352

Sebastian  
Ionescu

Andreea  
CUTOVA

Verificator				
Verif./Exp.	Nume:	Semnătura:	Cerinta / Referatul / Expertiza nr.	data:
	sc Extrude Studio srl 113/1573/2009, CUI- RO23581751, Techirghiol, Str. Ecaterina Varga,3 tel. 0726 680625, office@extrudestudio.ro, www.extrudestudio.ro		Beneficiar si initiator PUZ: Casa de Asigurari a Avocatilor	
	Șef proiect	arh. Iulia Cutova 	Titlu proiect: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL - construire centru de sanatate S+D+P+10E</b> , str. Gheorghe Asachi, nr. 48, A273/4/2 lot 1/1, oras Techirghiol, jud. Constanta	Nr. proiect: 014/2020 Data: august 2020 Faza: AVIZE PUZ
Proiectat	arh. Iulia Cutova 		Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN PUG PRELIMINAR	Nr. planșă: <b>P00b</b>
Elaborat	arh. Iulia Cutova arh. Sebastian Ionescu		Scara: 1:5000	format planșă: 840 x 420 mm
Verificat	urb. Andrei Pascu			

