

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT :	PLAN URBANISTIC ZONAL – Reglementari zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, strada Decebal, nr.27
INITIATOR SI BENEFICIAR:	BUTNARU ELENA-ODETA SI BUTNARU MARIAN
PROIECTANT GENERAL:	EXTRUDE STUDIO SRL
SPECIALITATEA :	ARHITECTURA
NUMAR PROIECT :	058/2021
DATA :	martie 2021

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic Zonal –
–Reglementari zona mixta. Locuinte cu spatii comerciale la parter, situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str.
Decebal nr. 27

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

Proiect nr. 058/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

Reglementari zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter,
proprietar si initiator: BUTNARU ELENA-ODETA SI BUTNARU MARIAN

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT :

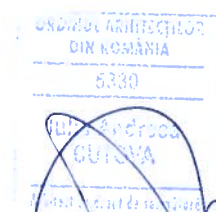
arh. Iulia Cutova

URBANISM :

arh. Iulia Cutova
urb. Burlan Sergiu Gabriel

VERIFICAT:

urb. Andrei Pascu



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

Proiect nr. 058/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

Reglementari zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter,
proprietar si initiator: BUTNARU ELENA-ODETA SI BUTNARU MARIAN

Borderou:

01. Foaie de Capat

02. Lista de semnaturi

03. Borderou

04. Anexe:

Aviz de oportunitate nr. 06/09.12.2020

05. Memoriu Justificativ Plan Urbanistic Zonal

06. Regulament Local de Urbanism

07. Piese desenate PUZ:

P00. Plan de incadrare in zona

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

P03. ReGlementari echipare edilitara

P04. Circulatia juridica a terenurilor

P05. Varianta mobilare urbanistica

08. Cuprinsul memoriului PUZ:

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL AÇTUAL 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
-

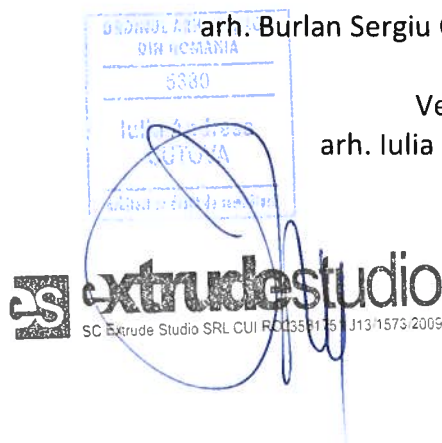
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 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. Burlan Sergiu Gabriel

Verificat,
 arh. Iulia Cutova



MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Reglementari zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter**, situat in Mun. Medgidia, jud. Constanta, strada Decebal, nr. 27
- Initiator si proprietar: **BUTNARU ELENA-OETA SI BUTNARU MARIAN**

- Proiectantul general: s.c. Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova, arh. Burlan Sergiu Gabriel
TOPOGRAFIE:	verificat: urb Andrei Pascu s.c. A & C Topo s.r.l.
STUDIU GEOTEHNIC:	ing. Cohn A., verificat ing. Brandusa Cazacu

- Data elaborării: ianuarie 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul întocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, îl constituie terenul amplasat in Medgidia, jud. Constanta, str. Decebal, nr.27 , si CF nr. 103737 in suprafata de 873mp, zona de studiu avand o suprafata de 15507.05 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea reglementarilor urbanistice pentru Reglementari zona mixta, locuinte colective P+4E+R cu spatii comerciale la parter, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirii, integrarea si armonizarea noii constructii cu cele existente, elemente de protectia mediului.

Se doreste detalieria modului de construire pentru terenul studiat.

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

Pe terenul care a generat PUZ-ul se dorește reglementarea zonei mixte, locuinte colective cu spatii comerciale la parter, in orașul Medgidia, situat in zona de protectie a monumentelor istorice, cu loturi dominant P-P+1/2 si activitati complementare , conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a reglementa parcela studiata in zona mixta, asigurand buna functionare a zonei la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.

- Pe terenul in cauza se afla 3 constructii fiind imprejmuit aflat in intravilan, avand folosinta de spatiu comercial.
- Amplasamentul este favorabil, situat in centrul Municipiului Medgidia, intr-o zona predominant cu locuinte colective si institutii si servicii. Pe partea opusa strazii unde se afla imobilul studiat, sunt locuinte colective cu regim de inaltime de P+3 etaje.
- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in zona de protectie a monumentelor, unde exista locuinte si functiuni complementare.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

In zona studiata, prevederile programului de dezvoltare, prevazute si in noul PUG al orasului Medgidia , aflat in curs de aprobare, se mentin, astfel ca functiunile din zona nu se modifica: functiuni specifice zonei centrale ale oraselor : locuinte si functiuni complementare (comert redus, alimentatie publice, sport, agrement, educatie , spatii verzi).

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 Medgidia (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
 - 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 Medgidia
-

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

In zona studiata se dezvolta in principal functiuni legate de locuire si servicii complementare locuirii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Odata cu evolutia orasului Medgidia se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor, in contextul dezvoltarii durabile ale localitatilor. Zona studiata se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, propunerea favorizand dezvoltarea zonei centrale si mixtate la nivelul functiunilor zonei.

- Potential de dezvoltare

Fiind zona centrala, prezinta potential pentru a se crea functiuni la parterul locuintelor colective, cat si cresterea regimului de inaltime in contextul dezvoltarii durabile a localitatilor.

- Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii, investitia propusa , si anume reglementare zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter, nealterand imaginea urbana a zonei , fiind totodata utilizat eficient terenul in contextul dezvoltarii durabile. Cladirea propusa, nu va umbri cladirile invecinate, fiind amplasata la aproximativ 10 m de parcela din N terenului ce a generat P.U.Z., iar in spatele cladirii exista un teren liber destinat utilitatilor.

De asemenea se va pastra alinierea cladirii la strada, conform cladirilor din imediata apropiere, in contextul in care se vor realiza spatii comerciale la parter, etajele intermediare se vor retrage cu 4 m de la aliniament, iar etajul retras cu 8 m de la aliniament, pentru a oferi o crestere treptata a regimului de inaltime ce nu va altera imaginea zonei si se va integra favorabil in context.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Teritoriul identificat conform planului parcelar, planului de incadare in zona si ridicarii topografice este situat in intravilanul orasului Medgidia, in zona centrala a orasului, intr-o zona importanta din punct de vedere functional, fiind favorabila schimbarea din zona de locuire in zona mixta. Terenul, conform PUG se afla in UTR ZPM.

Terenul care a generat PUZul este delimitat:

- La Vest – Str. Decebal
- La Est – Str. Kemal Agi Amet
- La Sud – Str. Poporului
- La Nord – Str. Tudor Vladimirescu

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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	310504.24	761399.01
2	310515.26	761402.92
3	310522.20	761404.78
4	310521.18	761408.82
5	310518.62	761418.77
6	310517.60	761422.71
7	310515.73	761426.93
8	310516.54	761426.95
9	310515.68	761430.33
10	310516.60	761430.72
11	310514.77	761439.47
12	310501.71	761436.33
13	310501.44	761437.66
14	310496.16	761436.59
15	310489.40	761435.46
16	310492.23	761421.98
17	310493.07	761418.82
18	310494.85	761411.22
19	310498.65	761411.87
20	310500.99	761399.87

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

Accesul auto la terenurile studiate se realizeaza din strazile : Tudor Vladimirescu, Kemal Agi Amet, Str. Poporului si Str. Decebal. Accesul auto la parcela ce a geenrat P.U.Z. -ul , se va realiza prin strada Decebal, artera ce directioneaza catre Strada Republicii ce strabate tot orasul.

In ceea ce priveste echiparea edilitara, in zona exista : 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.

Terenul este delimitat : pe latura de vest de str. Decebal aflata in stare buna, fiind totodata o legatura de comunicatie cu alte zone de tip pericentral, pe latura de N de Str. Tudor Vladimirescu, pe latura de E Str. Kemal Agi Amet , pe latura de S de Str Poporului.

Circulatie feroviara, navala, aeriana in cadrul zonei:

- 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, intersectii cu probleme, prioritati, etc.

In zona nu exista statie de transport in comun. Strada Decebal are sens unic, inasa nu prezinta flux dens de circulatie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Zona studiată se afla in intravilan, U.T.R. Z.P.M. – Zona de Protectie a Monumentelor istorice, iar functiunea ce ocupa zona este de : locuire si servicii complementare locuirii.

Relationari intre functiuni

Functiunea propusa pentru zona se pastreaza si anume locuire si dotari iar pentru parcela ce a generat P.U.Z.-ul este de locuinte colective cu spatii comerciale la parter , functiune ce se incadreaza in destinatia propusa de PUG-ul aflat in curs de aprobare si in Planul local de dezvoltare Durabila a Municipiului Medgidia. Mixitatea functionala de asemenea ofera posibilitatea locuitorului de a avea ce are nevoie la scara mersului pe jos, pentru a diminua utilizarea automobilului.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul care a generat PUZ se afla 3 constructii : spatiu comercial, extindere a spatiului comercial si cabina .

In zona studiata functiunile prezente sunt : locuire, comert /servicii si un teren liber destinat utilitatilor.

POT-ul maxim admis in zona– stipulat in vechiul PUG este de maxim 80%. Acest POT se pastreaza.

In zona avem doua terenuri libere de constructii, terenuri ce prezinta spatii comerciale avand un P.O.T. mai ridicat, si locuinte individuale cu un P.O.T. mai mic.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit este in stare medie si relativ buna in zona. In prezent pe parcel ade colt se afla in constructii o cresa, aspect favorabil pentru propunerea prezentata.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor asigura spatiile verzi prevazute minimal prin HCL 152/2013 si completari/modificari ulterioare, procentul minim de spatii verzi pentru blocuri de locuinte fiind de 30% si unul de 50% pentru spatii comerciale, rezultand, proportional cu ponderea fiecarui tip (81.17%, respectiv 18,83%), un necesar de 294.77mp spatii verzi (82.19 mp+ 212.58 mp).

Astfel se propune pentru parcela studiata : 294.77 mp spatii verzi , din care : 96.12mp (33 %) spatii verzi la sol, 50.65 mp (17%) vor fi sistem fatada verde si 148 mp (50%) vor fi terasa verde .

Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate si arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu in vigoare.

Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcela va avea loc de parcare in interiorul acesteia.

294.77 MP DIN CARE : (96.12 MP LA SOL (33%) , 50.65 (17%) SISTEM FATADA VERDE SI 148 MP (50%) TERASA VERDE

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

Nu este cazul.

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)

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul, beneficiaza de echipare tehnico-edilitara adiacenta str. Decebal, Poporului, Kemal Agi Amet si Tudor Vladimirescu , respectiv alimentare cu apa, electricitate, gaz si retea de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se afla in zona protejata, astfel nu se vor crea noi probleme de mediu, acesta fiind in zona de de protectie a monumentelor.

- 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:
- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.
- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.
- In marea ei majoritate populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei.
- Administratia impartaseste punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia ca intre propunerea functiunii de locuire pe parcela si intreaga zona in care se regaseste terenul studiat (este o zona destinata locuirii) nu exista disfunctionalitati.

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, se trag urmatoarele concluzii:

- Se propune zona de protectie a monumentelor istorice
- POT max = 80%
- CUT max = 4
- Regimul de înălțime maxim P+4E+R
- Retragere frontala: min.4 m, permitandu-se construirea pe aliniament in cazul in care exista spatii comerciale la parterul caldrii.
- Retragere posterioara: min. 3m
- Retragere lateral: min.3m pe una din laturi iar pe cealalta se alipeste la limita de proprietate conform situatie existenta si imprejurimi.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- 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.
- Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii, investitia propusa , si anume reglementare zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter ,nealterand imaginea urbana a zonei , fiind totodata utilizat eficient terenul in contextul dezvoltarii durabile.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG Medgidia prevede un POT de max. 80% pentru UTR existent ZPM.

Se propune dezvoltarea unei 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 in zona.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLE MENTARI SI INDICATORI PROPUSI

Terenul studiat apartine de UTR ZPM.

Din punct de vedere functional, destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi : Zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

P.O.T. maxim – 80% C.U.T. maxim –4

BILANT PARCELE ZONA STUDIATA

	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
1	ZPM	9846.45	64%
2	CIRCULATII PIETONALE	1258.90	8%
3	CIRCULATII CAROSABILE	4401.7	28%
	TOTAL ZONA STUDIATA	15507.05	100%

BILANT PARCELA CE A GENERAT PUZ

	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
1	ZPM	873.00	100%

3.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LA NIVELUL LOCALITATII

In contextul procesului de dezvoltare urbana a oraselor, se urmareste imbunatatirea calitatii vietii si serviciilor pentru populatie, cat si o dezvoltare durabila a localitatilor. Pentru a reduce nivelul de poluare, sunt favorabile zonele mixte, de locuinte colective cu servicii, pentru a minimiza timpul deplasarilor utilizatorilor.

De asemenea, s-a constatat ca dezvoltarea pe orizontala nu este favorabila, generand probleme ale teritoriilor. Astfel, pentru utilizarea eficienta a terenului si pentru gruparea oamenilor pentru a utiliza retele comune, este favorabila dezvoltarea pe verticala.

Propunerea se incadreaza in tendintele noi de dezvoltare urbana, fiind zona mixta cu locuinte colective si spatii comerciale la parter, in zona centrala a localitatii.

Investitia propusa a fi dezvoltata pe teritoriul mun. Medgidia, va genera impozite ce vor intra in bugetul localitatii.

3.5. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA BENEFICIARILOR SI CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATIILOR

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorii privat Butnaru Elena Odeta si Butnaru Marian.

Acestia vor suporta costurile pentru :

- realizarea de locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- amenajare incinta
- executarea racord la retelele stradale de energie electrica, apa, canalizare, gaze.

3.6. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATIILOR

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

4. Orașul Medgidia este amplasat în județul Constanța, la o altitudine de 15-20 m, într-o vâlcă înconjurată de mici coline.

În prezent pe amplasament nu există plantatii mari, masive care să pună problema menținerii acestora.

PUZ-ul pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren deoarece are un potențial evident fiind amplasat în zona centrală a orașului, aproape de Canalul Marea Neagră.

4.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are dechiderea către strada Decebal aflată în stare bună.

Profilele transversale ale strazilor, vor fi conform planșe:

- carosabil 7 m și trotuare de 2 de fiecare parte pentru strada Kemal Agi Amet
- carosabil 7 m și trotuare de 3 de fiecare parte pentru strada Tudor Vladimirescu
- carosabil 7 m și trotuar de 2 m pe o parte și 6m pe cealaltă pentru strada Poporului
- carosabil 7 m și trotuare de 2 de fiecare parte pentru strada Kemal Agi Amet
- carosabil 6 m (sens unic), parcaje de o parte și de alta a strazii de 2m pe ambele părți și trotuare de 2 de fiecare parte pentru strada Decebal. Acestea nu vor fi afectate.

Proiectarea profilelor stradale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor

Se vor avea în vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor din localitățile 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. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane și subterane. Se va evita parcarea pe trotuare, aceasta fiind acceptată doar în cazul în care spațiul pentru fluxul circulației pietonale fiind de minim 1.5 m.

4.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI4.2.1. Organizarea arhitectural – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică:

- 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: locuințe colective cu spații comerciale la parter.

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

4.2.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei suprafete ce indeplineste conditii generale de constructibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).
 Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar BUTNARU ELENA-ODETA SI BUTNARU MARIAN:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Teren studiat TOTAL	873 mp	873mp
Teren pentru locuinte colective cu spatii comerciale la parter	873mp	873 mp
TOTAL proprietate publica (cedat pentru modernizare Strazi)	0	0

4.2.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus P+4E+R. Inaltimele maxime propuse sunt:

- La atic - Hmax = aprox 18 m – de la CTA

4.2.4. Regimul de aliniere

Retragerea din aliniament propusa a zonei este de 4 m.

Alinierea reglementata reprezinta o retragere minima fata de noul aliniament, constructiile pot fi mai retrase de la aliniere. De asemenea, cladirea se poate amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea acestora masurata la atic/cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente si daca parterul sau cladirea au destinatie de comert si alimentatie publica, ceea ce este valabil pentru terenul ce a generat P.U.Z.-ul.

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

4.2.5. 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	Maxim 80%	Maxim 80%
CUT	3	Maxim 4

4.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

4.3.1. SOLUTIA PROPUA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

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

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate in reseaua 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 către separatoare de grasime, înainte de a fi aduse în rețeaua publică.

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

Este posibilă alcatuirea unui sistem de irigații simplu pentru întreținere spații verzi.

4.3.2. SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

În zona există rețea de gaz.

4.3.3. SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICALĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua publică.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
- b. Instalația electrică și iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP 17-02, I18/1-01, I20-2000, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

4.3.4. SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE ȘI 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 facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

În general, se interzice amplasarea firidelor 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.

4.3.5. GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Deseurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-container închise, amplasate în incinta proprietății pe o platformă betonată și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodăria comună.

4.4. PROTECȚIA MEDIULUI

- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.
- Se vor putea folosi surse alternative de energie.
- SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanți pentru ape, funcțiunea locuințe individuale nereprezentând o amenințare a menținerii calității apelor. De asemenea, apele uzate menajere și pluviale vor fi conduse către rețelele publice.

b. PROTECȚIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanți pentru aer.
- Se vor folosi în cadrul execuției lucrărilor – materiale nepoluante pentru mediul înconjurător.

c. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e. PROTECȚIA SOLULUI ȘI 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 Medgidia , jud. Constanta, Str. Degebal, nr.27. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Platforma de colectare a deseurilor selective pot fi amplasate in interiorul cladirii, la parter cu acces direct din strada sau de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunala.

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.

- 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.

4.5. 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 studiată.
- 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.
- CIRCULATIA TERENURILOR

5. BILANT TERITORIAL

BILANT MOBILARE PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
1	SUPRAFATA TEREN	873.00 MP	100%
2	SUPRAFATA CONSTRUITA IMOBIL	650.80 MP	75%
3	SPATIU VERDE PROPUIS	294.77 MP DIN CARE : (96.12 MP LA SOL (33%) , 50.65 (17%) SISTEM FATADA VERDE SI 148 MP (50%) TERASA VERDE	28%

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic Zonal –
 –Reglementari zona mixta. Locuinte cu spatii comerciale la parter, situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str.
 Decebal nr. 27

4	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	126.08 MP	14%
	SUPRAFATA DESFASURATA IMOBIL	3456.98 MP	100%
	DIN CARE :		
1	SUPRAFATA COMERCIALA	650.80 MP	18.83%
2	SUPRAFATA LOCUINTE	2806.18 MP	81.17%

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

INDICATORI EXISTENTI :

P.O.T. – 21%

C.U.T. – 0.2

REGIM DE INALTIME MAXIM – P

P.O.T. – 75%

C.U.T. – 3.2

REGIM DE INALTIME MAXIM – P+4E+R

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

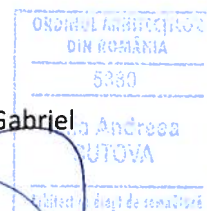
Anterior stabilirii si prefigurarii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- 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 Medgidia , pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,
 arh. Iulia Cutova
 urb. Burlan Sergiu Gabriel

Verificat,
 Arh. Iulia Cutova



extrudestudio
 SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009