

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ADRESA:STR.CAPITAN DOBRILA EUGENIU 7C,CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

BENEFICIAR:SC SALINA MAREA NEAGRA SRL

INITIATOR:SC SALINA MAREA NEAGRA SRL

ELABORATOR:SC ARIA CONCEPT SRL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal ce include si terenul studiat cu numarul cadastral 200968,avand suprafata de 250mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea reglementarii urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ.PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe terenul studiat.Beneficiar si investitor pentru realizarea obiectivului este SC SALINA MAREA NEAGRA SRL,ce a achizitionat terenul de la Tulica Stelian-Ciprian,conform actelor de proprietate anexate.

Suprafata totala stabilita de catre Primaria Constanta pentru studiul PUZ prin avizul de oportunitate este constituita din 18406mp,zona aflata intre strazile Dobrila Eugeniu,aleea Hortensiei si aleea de acces dinspre bd.Tomis a blocurilor cu nr.cad.201886.

PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe terenurile studiate si rezolvarea problemelor privind parcarile,spatiile verzi,spatiile publice amenajate in zona de blocuri existente.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională
- organizarea si dezvoltarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- stabilire de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor

- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există
- trecerea terenului din extravilan în intravilan.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
 - Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
 - Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
 - Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
 - Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
 - Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
 - HG nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
 - ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
 - NP 24-2022 - Normativ pentru proiectarea parcajelor
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în extravilan, la limita cu în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o zonă construită, de locuințe colective și funcțiuni complementare acestora.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuințe colective, cu funcțiuni publice compatibile cu zona de locuințe la parter și spații comerciale, servicii parter.

Amplasamentul este la intersecția str. Cp. Dobrița Eugeniu și Alea Hortensiei, Constanța. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- bd. Aurel Vlaicu, bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de locuire colectivă, alimentație publică, servicii, comerț.

Beneficiar și investitor pentru realizarea obiectivului este SC SALINA MAREA NEAGRA SRL, ce a achiziționat terenul de la Tulica Stelian-Ciprian, conform actelor de proprietate anexate. Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din intravilanul municipiului ZRL4-zona locuințe colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale și ZRL5-zona locuințelor înalte, cu P+8-10E, aflate în ansambluri preponderent rezidențiale.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 g$ exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din bd.Tomis și bd.Aurel Vlaicu.

Strazile Cp.Dobrița Eugeniu și Aleea Hortensiei sunt strazi asfaltate, în stare bună, cu circulație având dublu sens pe ambele dintre ele și trotuare pietonale pe ambele părți.

Accesul auto și pietonal pe terenul ce a inițiat PUZ se face de pe ambele strazi.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire colectivă și a unor zone de alimentație publică, servicii și comerț, necesare funcțiunii de locuire.

Terenurile mai sunt ocupate de parcaje improvizate, spații verzi neamenajate corespunzător și alei pietonale de legătură între imobile.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități în imediată vecinătate: alimentare cu apă, gaze, telecomunicații, pe strazile Dobrița Eugeniu și str.Hortensiei.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție față de rețelele edilitare existente pe terenurile studiate în PUZ, stabilite conform legislației în vigoare și prevăzute în planșa de reglementări propuse.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. RAJA S.A. deține rețeaua de apă existentă pe strazile perimetrare zonei studiate. Soluția de racordare va fi aleasă de către furnizorul rețelelor în fața autorizației de construire, în baza documentației tehnice întocmite de proiectanți specializați. Se va respecta legislația în vigoare la momentul întocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 și HCJ 152/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementărilor prezentului PUZ.

Reteaua de distribuție proiectată se va poziționa pe trama strădală.

Din rețeaua de distribuție se vor executa următoarele lucrări:

- bransamente aferente obiectivelor din zona;
- alimentarea cu apă a hidranților de incendiu exteriori.

Reteaua de distribuție propusă spre extindere va fi prevăzută cu camine de vane, vane de sectionare, camine de golire/aerisire.

Pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu. Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011" și P118/2/2013- Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR-PARTEA A II-A- INSTALAȚII DE STINGERE, diametrele conductelor pe care se amplasează hidranții exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranți de 80mm diametru, 150mm pentru hidranți de 100mm diametru și 250 mm pentru hidranți de 150mm, hidranți supraterani, amplasați pe artere; pentru siguranța intervenției în caz de reparații, bransamentul unui hidrant de 150mm va fi prevăzut cu vană de izolare montată în cămin și ținută în poziția deschis.

Hidranții se vor amplasa pe rețeaua de distribuție a apei la următoarele distanțe între ei:

- 120m în cazul în care presiunea este asigurată direct de la rețeaua de distribuție a apei;
- 150m în cazul utilizării motopompelor;
- 200m în cazul utilizării autopompelor.

Față de pereții clădirilor pe care le protejează, hidranții exteriori se vor amplasa la o distanță minimă de 5m. Se recomandă ca amplasarea hidranților de incendiu să se facă, pe cât posibil, în spațiile verzi.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA în zona de studiu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate ulterior în canalizarea stradală. RAJA S.A. deține rețeaua de canalizare existentă la strada Dobrița Eugeniu și strada Hortensiei. Soluția de racordare va fi aleasă de către furnizorul rețelelor în fața autorizății de construire, în baza documentației tehnice întocmită de proiectanți specializați.

Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011", diametrul minim al conductelor de canalizare nou proiectate Diametrul minim pentru colectoarele de canalizare se consideră:

- a) Dn 250 mm pentru rețele de ape uzate în sistem separativ (divizor);
- b) Dn 300 mm pentru rețele de ape meteorice (sistem separativ) și rețele în sistem unitar

(2) Pot fi adoptate pentru rețele noi DN=200mm în următoarele situații:

- a) rețele de ape uzate (sistem separativ), colectoarele stradale cu $L_{max} \leq 500m$, nr. racorduri ≤ 100 .

Asigurare agent termic

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe curent electric sau gaze,alimentate din retelele disponibile in zona .Vor fi folosite "centrale termice de bloc" pentru categoriile de constructii propuse.

Asigurare energie electrica

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reseaua electrica LES si LEA 0,4KV,existenta in zona de studiu,de-a lungul strazilor perimetrare zonei de studiu.

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor.Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase,Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubritate al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate,in zona deja antropizata, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc...

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,nu se prognozeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului, deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural, deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasamentul studiat nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate, exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, Sox, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantial de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului, fenomen ce insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului nu se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu. Dat fiind ca se va folosi curent electric, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer. Este insa o lucrare de dimensiune mica, fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona, astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, durata de viata a constructiilor. Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism de teren agricol. Urmare a locatiei, a traficului, a stratului de pamant, acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie. Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc, fiind o caracteristica a terenurilor reconstruite urbane. Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier. Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiilor, dar pe termen lung, pe durata de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social si economic

Activitatea propusa va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale si va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii, asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate. In executia lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Funciunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *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, astfel:*

- constructiile comerciale, invatamant, servicii, administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile locuinte colective vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 30%;
- constructiile locuinte individuale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 5mp/locuitor.

Spatiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului, dar si pe fatadele si acoperisurile viitoarelor cladiri proiectate.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, pe pamant vegetal, astfel:

-ZR1-20%, respectiv 306mp din suprafata totala a zonei 1560mp

-ZR5-43,7%, respectiv 5588mp din suprafata totala de 12769mp.

Se va respecta legislatia in vigoare la momentul intocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 si HCJ 152/2013, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentului PUZ.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului si ce celelalte terenuri libere, aflate in proprietate privata, in zona de studiu, se dorește studierea oportunității edificării unor imobile cu funcțiunile servicii, comerț, birouri, alimentatie publica la parter, cu posibilitatea de amplasare locuinte de serviciu la ultimul nivel al imobilelor propuse.

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren din zona studiată, în prezent neexistând circulații auto și pietonale, accesuri și spații verzi corect amenajate.

2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată nu are accesuri auto și alei pietonale amenajate corespunzător, nu există spații verzi amenajate corespunzător și nici parcaje. Zona studiată nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

- Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:
- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde, amenajat corespunzător, existent, dacă este cazul.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din intravilanul municipiului ZRL4-zona locuințe colective medii(P+3-4E)situate în ansambluri preponderent rezidențiale și ZRL5-zona locuințelor înalte,cu P+8-10E,aflate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În zona de studiu PUZ,terenurile studiate se încadrează în următoarele zone de reglementare conform PUG:

-ZRL4(din această zona face parte și terenul ce a inițiat PUZ)-ZONA LOCUINȚE COLECTIVE MEDII(P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Indicatorii urbanistici în zona studiată sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - locuințe în proprietate privată și sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor, alei carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport, imprejmuiri
- o Regim de înălțime : maxim P+4 niveluri(Hmaxim cornisa/atic-15m)
- o POT = 30%

- o CUT = 1,5

-ZRL5-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicatorii urbanistici in zona studiata sunt astfel:

- o Functiuni admise:
 - locuinte in proprietate privata si sociale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, alei carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport si loisir (eventual piscina descoperita), imprejurimi
 - se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent
- o Regim de inaltime : inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H /maxim = 33.0 m
 - o POT = 25%
 - o CUT = 2,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie au fost reamenajate zonele de spatii verzi si spatii publice (locuri de joaca, etc.), conform plansei de reglementari propuse aferenta PUZ.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *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, astfel:*

- constructiile comerciale, invatamant, servicii, administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile locuinte colective vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 30%;
- constructiile locuinte individuale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 5mp/locuitor.

Spatiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului, dar si pe fatadele si acoperisurile viitoarelor cladiri proiectate.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, pe pamant vegetal, astfel:

- ZR1-20%, respectiv 306mp din suprafata totala a zonei 1560mp
- ZR5-43,7%, respectiv 5588mp din suprafata totala de 12769mp.

Se va respecta legislatia in vigoare la momentul intocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 si HCJ 152/2013, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentului PUZ.

3.4.CIRCULAȚII, ACCESE SI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația își propune extinderea, amenajarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri de exploatare agricolă și drumuri de pământ neamenajate, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, conform articol 3.6.1.**

S-a ținut cont pentru dimensionarea circulațiilor carosabile, pietonale și parcajelor de numărul estimat de locuitori ai ansamblului proiectat.

Sunt propuse noi reglementări privind reorganizarea zonelor de parcaje în zona de locuințe colective existente, conform propunerilor din planșa de reglementări aferentă acestui PUZ.

Se mențin profilele stradale existente pentru str. Hortensiei și str. Dobrița Eugeniu. Vor exista accesuri auto și pietonale la toate loturile studiate.

Numărul minim al locurilor de parcare va fi realizat conform HCLM 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a parcelei ce a inițiat PUZ, parcela liberă de construcții și reglementarea urbanistică a zonei propuse pentru studiu PUZ. Prin PUZ, terenurile din zona de studiu se vor încadra în două noi zone de reglementare:

ZR1-ZONA MIXTA SERVICII, COMERT, BIROURI

ZRL5-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

UTILIZĂRI ADMISE

ZR1

-servicii și birouri la etajele superioare, spații comerciale, alimentație publică, servicii la parter, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, alei carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport, locuințe de serviciu la ultimul etaj al construcțiilor propuse

ZRL5

-locuințe în proprietate privată și sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor, alei carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport și loisir (eventual piscină descoperită), împrejmuiri

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZR1

-Se admit zone de parcaje la parterul clădirilor, vizibile doar pe fațadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
-se admit subsoluri și demisol, cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;

ZRL5

-se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent,

-se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;

-se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) inlimita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia

UTILIZARI INTERZISE

ZR1,ZRL5-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

REGIM INALTIME,POT,CUT

ZR1

o Regim de inaltime :

-minim P+1E(Hminim cornisa/ atic-7m)

-maxim P+5E(Hmaxim cornisa/atic-24m)pentru terenuri avand peste 500mp,

-maxim P+3E(Hmaxim cornisa/atic-17m) pentru terenuri avand intre 250 si 499mp,

-maxim P+1E(Hmaxim cornisa/atic-10m)pentru terenuri mai mici de 250mp

o POT = 45%

o CUT = 1,8

ZRL5

o Regim de inaltime : inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H /maxim = 33.0 m

o POT = 25%

o CUT = 2,5

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului,cu incadrarea in inaltimele minime si maxime admise.Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului .

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROBUS ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

| ZONA REGLEMENTARE | UTILIZARE | PROBUS(MP) | PROBUS(%) |
|-------------------|------------|------------|-----------|
| ZR1 | TOTAL | 1530MP | 100% |
| | CONSTRUIT | 688.5MP | 45% |
| | CIRCULATII | 535.5MP | 35% |
| | VERDE | 306MP | 20% |
| | NEAMENAJAT | 0MP | 0% |
| ZRL5 | TOTAL | 12769MP | 100% |
| | CONSTRUIT | 2731MP | 21.4% |
| | CIRCULATII | 4450MP | 34.9% |
| | VERDE | 5588MP | 43,7% |
| | NEAMENAJAT | 0MP | 0% |
| CIRCULATII | TOTAL | 4107MP | 100% |

| ZONA REGLEMENTARE | UTILIZARE | EXISTENT(MP) | EXISTENT(%) |
|-------------------|------------|--------------|-------------|
| ZRL4 | TOTAL | 1640MP | 100% |
| | CONSTRUIT | 158MP | 9,7% |
| | CIRCULATII | 0MP | 0% |
| | VERDE | 262MP | 16% |
| | NEAMENAJAT | 1220MP | 74,3% |
| ZRL5 | TOTAL | 12659MP | 100% |
| | CONSTRUIT | 2731MP | 21.6% |
| | CIRCULATII | 3583MP | 28,3% |
| | VERDE | 6345MP | 50,1% |
| | NEAMENAJAT | 0MP | 0% |
| CIRCULATII | TOTAL | 4107MP | 100% |

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de

catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat,conform avizelor furnizorilor de retele.

Rețelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,
- d)in cazul constructiilor din ZRS,daca este vorba de antene necesare acestora,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului,in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei,se estimeaza ca este nevoie de functiunile propuse.Din punct de vedere social,se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala.Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU

