



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELELE A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Drăgoescu Vasile, Dumitrescu Sandi, Abei Wilson Isaindang Olayemi
- Data elaborării: decembrie 2023
- Suprafața terenului studiat: 27291,5 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 27291,5 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru parcelele **A308/3/1-48 și A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**, UAT Tuzla, jud. Constanța. Acestea aparțin beneficiarilor menționați și sunt arabile, situate cu preponderență în intravilan.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între:

- la est- terenurile cu numerele cadastrale 110050, 109988, 109989, 110122, 109945, 109942, 109956, 109960, 110008, 110025, 110037, 110052, 110057, 110125, 110046, 109950, 109981, 109970, 109965, 109962, 110295, 110095, 110031, 110091, 100089, 109972, 109976, 111535
- la vest - terenurile cu numerele cadastrale 110148, 110149, 110150, 110151, 110152, 110153, 110154, 110155, 110156, 110157, 110158, 110159, 110160, 110161, 110162, 110163, 110164, 110165, 110167
- la nord - drum de exploatare De 305
- la sud - drum de exploatare De 308

Se dorește reglementarea terenului sa în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni turistice și de locuire, cu funcțiuni complementare.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu este reglementat în prezent prin P.U.G. Tuzla ca teren aparținând UTR CP2.

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

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- HCJ Constanța 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELA
A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al com. Tuzla;
- Regulamentul de Urbanism al com. Tuzla.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studii analitice și prospective;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren, de Topo Miniera s.r.l., ing. Iordache Ionuț, RO-CT-F, nr. 0132/categoria B.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 38000 mp. În prezent este alcătuit din terenuri neîmprejmuite, neconstruite.

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

NR. CAD	PARCELA	SUPRAFAȚA	INTRAVILAN	FOLO-SIȚĂ	PROCENT
111296	A308/3-LOT 183 – DRUM ACCES	3177,1	DA	ARABIL	11,64 %
109975	A308/3/1	500	DA	ARABIL	1,83 %
110088	A308/3/2	500	DA	ARABIL	1,83 %
110196	A308/3/3	500	DA	ARABIL	1,83 %
110137	A308/3/4	500	DA	ARABIL	1,83 %
110043	A308/3/5	500	DA	ARABIL	1,83 %
110027	A308/3/6	500	DA	ARABIL	1,83 %
110117	A308/3/7	500	DA	ARABIL	1,83 %
110093	A308/3/8	500	DA	ARABIL	1,83 %
110103	A308/3/9	500	DA	ARABIL	1,83 %
110105	A308/3/10	500	DA	ARABIL	1,83 %
110107	A308/3/11	500	DA	ARABIL	1,83 %
110083	A308/3/12	500	DA	ARABIL	1,83 %
110082	A308/3/13	500	DA	ARABIL	1,83 %

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELA
A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**

109949	A308/3/14	500	DA	ARABIL	1,83 %
109948	A308/3/15	500	DA	ARABIL	1,83 %
109947	A308/3/16	500	DA	ARABIL	1,83 %
109954	A308/3/17	500	DA	ARABIL	1,83 %
109953	A308/3/18	500	DA	ARABIL	1,83 %
109994	A308/3/19	500	DA	ARABIL	1,83 %
104160	A308/3/20	500	DA	ARABIL	1,83 %
110136	A308/3/21	500	DA	ARABIL	1,83 %
110140	A308/3/22	500	DA	ARABIL	1,83 %
110139	A308/3/23	500	DA	ARABIL	1,83 %
110249	A308/3/24	553,4	DA	ARABIL	2,03 %
109978	A308/3/25	500	DA	ARABIL	1,83 %
109973	A308/3/26	500	DA	ARABIL	1,83 %
110090	A308/3/27	500	DA	ARABIL	1,83 %
110032	A308/3/28	500	DA	ARABIL	1,83 %
110030	A308/3/29	500	DA	ARABIL	1,83 %
110028	A308/3/30	500	DA	ARABIL	1,83 %
110029	A308/3/31	500	DA	ARABIL	1,83 %
110094	A308/3/32	500	DA	ARABIL	1,83 %
110092	A308/3/33	500	DA	ARABIL	1,83 %
110104	A308/3/34	500	DA	ARABIL	1,83 %
110106	A308/3/35	500	DA	ARABIL	1,83 %
110058	A308/3/36	500	DA	ARABIL	1,83 %
110056	A308/3/37	500	DA	ARABIL	1,83 %
110035	A308/3/38	500	DA	ARABIL	1,83 %
110039	A308/3/39	500	DA	ARABIL	1,83 %
110026	A308/3/40	500	DA	ARABIL	1,83 %
110099	A308/3/41	500	DA	ARABIL	1,83 %
109957	A308/3/42	500	DA	ARABIL	1,83 %
109943	A308/3/43	500	DA	ARABIL	1,83 %
109993	A308/3/44	500	DA	ARABIL	1,83 %

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELA
A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**

109990	A308/3/45	500	DA	ARABIL	1,83 %
109985	A308/3/46	500	DA	ARABIL	1,83 %
109995	A308/3/47	500	DA	ARABIL	1,83 %
110049	A308/3/48	561	DA	ARABIL	2,06 %
	TOTAL	27291			100,00 %

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	UTR CP2 – nord-vest	26604	97,48
2	Circulații carosabile	687	2,52
3	Spații verzi	0	0
	TOTAL	27291	100,0

2.1.2. Starea clădirilor

În zona studiată există construcții în curs de execuție, astfel:

- pe parcela A308/3 lot 3 – AC 125/15.10.2010 – anexă gospodărească
- pe parcela A308/3 lot 9 – AC 193/16.01.2014 – anexă gospodărească

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile sunt arabile, situate în intravilanul localității. PUG a indentificat oportunitatea dezvoltării introducând terenurile în intravilan și atribuindule destinații de locuire, turism și servicii.

PUZ are în vedere această intenție, detaliind și clarificând reglementările PUG.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în nordul localității Costinești, sudul UAT Tuzla. Acesta se caracterizează printr-un parcelar regulat, cu loturi aliniate la o parcelă cu funcția de drum, cu loturi originale lungi și înguste, ce se întindeau de la un drum de exploatare la altul, dar care au fost, în marea majoritate, parcelate în ultimii ani loturi de câte 500 mp.

Terenul studiat are formă aproximativ dreptunghiulară, cu lungimea de cca. 400 metri pe direcția N-S, și lățimea de cca. 68 de metri pe direcția E-V.

Inventar de coordonate zonă studiată

Sistem Stereo 70

X = 791836.760 Y = 280798.390

X = 791902.410 Y = 280777.760

X = 791762.611 Y = 280405.724

X = 791697.138 Y = 280426.815

Suprafața = 27291,4 mp

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobrogea este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă care a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat prin grija beneficiarului planului de față.

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare, prin intermediul unei perne de deșeu de carieră. Nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit la foraje.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Drumurile de exploatare existente De305 la nord și De308 la sud sunt prevăzute a se transforma în străzi de categoria a III-a prin documentația de urbanism.

Accesibilitatea terenului studiat la rețeaua rutieră națională este indirectă, prin accesul de pe prelungirile drumurilor de exploatare, prin drumul comunal DC 4 pe o lungime de cca 1200 m și prin DC 6, pe o lungime de cca 1500m, până la DN 39. Pe aceste drumuri comunale, circulația se desfășoară pe ambele sensuri, câte un fir pe sens, iar pe DN 39 circulația se desfășoară pe câte două fire pe fiecare sens, spre sud spre Mangalia și spre nord, spre Constanța.

2.4.2. Transportul în comun

În zonă nu există linii de transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are 27291 mp și este constituit din domeniu privat al persoanelor fizice în procent de 100%.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu există rețele de apă. Alimentarea cu apă se va realiza prin dezvoltarea unei rețele de distribuție a apei dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, de la rețeaua locală.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Pe amplasament nu există rețele de canalizare. Se va dezvolta o rețea proiectată corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, care se va racorda la rețeaua locală proiectată.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile agricole situate în vecinătatea zonei locuite, fapt care generează disconfort prin poluarea aerului și poluare sonoră în perioadele de campanie agricolă, emisia de polen, prezența animalelor sălbatice și a insectelor, precum și a stolurilor de păsări granivore. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

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

Apele uzate menajere se colectează în fose septice, până la extinderea rețelei de canalizare. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- lipsa amenajării străzilor și intersecțiilor;
- lipsa amenajării trotuarelor;
- lipsa infrastructurii edilitare
- destinația terenurilor în disonanță cu intențiile de dezvoltare ale proprietarilor și cu prevederile PUG.

2.8.2. Necesități și opțiuni

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

- conversia funcțională din zonă agricolă în zonă de locuințe individuale și funcțiuni conexe, dat fiind faptul că, cerința de terenuri pentru locuințe în zonă este mai mare decât cea pentru dezvoltări agricole;
- respectarea recomandărilor din Ghidul OAR - Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural;
- asigurarea unor terenuri necesare pentru utilități publice;
- crearea unor străzi amenajate, cu trotuare, în vederea asigurării accesului la fiecare din loturile create;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- dezvoltarea rețelelor edilitare.

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

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. conversia funcțiunii agricole cu funcțiuni de locuire, turism și servicii.

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale și semicolective
- pensiuni și vile turistice
- servicii: de tip turistic, medicale, de întreținere și tratament, alimentație publică și comerț de proximitate
- funcțiuni secundare aferente activităților principale – parcaje, garaje, echipare tehnico-edilitară

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru loturile create este $R_h \max = P+2E$, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: $P+2$, $P+1+M$, $D+P+1$ și $D+P+M$.

Pe parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat, pe limita proprietății fiind permise doar anexe gospodărești, parter.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

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

P.U.G. încadrează terenul studiat în UTR CP2 – nord – vest, cu caracteristicile:

- aprecieri asupra fondului construit: teren neconstruit

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELA
A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**

- funcțiunea dominantă: teren neconstruit
- disponibilități de teren: teren neconstruit
- echipare edilitară: fără echipare tehnico-edilitară

Reglementări stabilite de P.U.G. pentru UTR CP2:

Funcțiuni admise:

- locuire
- funcțiuni complementare locuirii
- dotare urbană
- activități nernocive
- amenajări de tip agro-turistic

Regim de înălțime:

- de regulă P-P+2
- se admite regimul maxim de P+4 pentru structuri de tip hotelier, în loturi cu suprafața de peste 2000 mp

Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere

- la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m
- la loturile cu adâncimea peste 20m, clădirile de locuit se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă
- la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă
- pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologicve sau funcționale

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POT_{max} = 40%**, conform Regulamentului General de Urbanism RGU, anexa 2 – zona preponderent rezidențială

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max} =**

- **1,2** pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P-P+2
- **2,0** pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4

Zone UTR cu interdicții temporare sau definitive - condiții speciale de intervenție în zone protejate:

- în distanța cu lățimea de 100m de la axul liniei CF se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării sau electrificării liniei ferate
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și de alta a liniei ferate, se interzic construcții de orice natură, înafară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar
- pentru orice lucrare care necesită săpătură în zona delimitată pe planșa anexată ca zonă de protecție arheologică care necesită cercetare, prin certificatul de urbanism se va solicita o prealabilă descărcare de sarcină arheologică
- pentru orice lucrare care necesită săpătură în zona delimitată pe planșa anexată ca zonă de protecție arheologică care necesită cercetare, prin certificatul de urbanism se va solicita prezența reprezentantului Muzeului de arheologie în faza lucrărilor de săpătură

Alte situații specifice

- este necesară întocmirea unui proiect în faza P.U.Z.. Această zonă face parte din terenul de dezvoltare în etapa II.

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

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

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător;
- folosirea energiei alternative (energia solară).

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

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, în concordanța cu specificul local;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

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

Direcția de circulație principală este est-vest, pe drumurile de exploatare.

Accesurile la obiective se vor face din strada propusă, de 12,0 m lățime, cu carosabil de 7 m lățime, cu două benzi de circulație și un fir pe sens, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de minimum 1,5 m lățime. De asemenea, se va prevedea crearea unei noi artere de circulație, pe direcția est-vest, de 12 m lățime, pe traseul indicat prin P.U.G..

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

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

3.4.2. Transportul în comun

Nu se propun în zonă linii de transport în comun.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcățile și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri. Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

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

3.4.4. Sistemizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, de cca. 2%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

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

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **CP2-1** – zonă aferentă locuințelor, turismului și serviciilor

Prezentul P.U.Z. reglementează zona menționată mai sus: CP2-1 și circulații. Pentru **CP2-1** se propune detalierea reglementărilor P.U.G. aprobat, UTR CP2.

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

**P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE, INTRAVILAN, PARCELA
A308/3/1-48 ȘI A308/3 LOT 183 DRUM ACCES**

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	CP2-1 – zonă aferentă locuințelor, turismului și serviciilor	21561	79,00
2	Circulații carosabile	3360	12,31
3	Circulații pietonale	2370	8,68
	TOTAL	27291	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

– Rh max = P+2E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: P+2, P+1+M, D+P+1 și D+P+M.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

- construcțiile se vor retrage de la aliniamentul propus cu minimum 5,0m față de străzile propuse și cu minim 3,0m față de drumurile de exploatare existente
- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console de maximum 2,0m lățime începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- fac excepție construcțiile aferente rețelelor de utilități și garajele parter, care se pot amplasa și pe aliniamentul propus;
- aliniamentul propus se stabilește la 6,0m față de axul drumurilor existente și propuse.

Față de limitele laterale, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil, iar construcțiile ce depășesc înălțimea supraterană de 4 metri se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime față de aceste limite

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu 4,0m. Fac excepție anexele gospodărești, care vor respecta codul civil

- se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normativului pentru locuințe
- dispunerea construcțiilor anexe (garaje, bucătării de vară, depozite de grădină, pergole, chioșcuri de grădină, etc.) pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă/atic de 3,0 metri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și

urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

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

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

Astfel:

P.O.T. maxim = **40%**

C.U.T. Maxim = **1,2**

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Terenul studiat se află la cca 350m de calea ferată ce leagă municipiile Constanța și Mangalia.

Conform PUG (vezi planșa de încadrare în zonă), terenul se află în mare parte zona de supraveghere cu vestigii arheologice, cu excepția unei porțiuni din partea de sud, care se află în zona de cercetare a vestigiilor arheologice.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apa a lotizării propuse este necesar să se realizeze o extindere a rețelei de distribuție apă.

Bransamentele individuale ale viitoarelor imobile se vor realiza în baza breviarelor de calcul proprii, după obținerea Autorizațiilor de Construire și stabilirea consumatorilor finali.

3.6.2. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere a lotizării propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, se va realiza într-un colector menajer proiectat până într-un colector menajer existent, pe baza unui proiect avizat de deținătorul rețelei publice.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

3.6.4. Telecomunicații

Se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul, deoarece în zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale. Atunci se vor putea executa rețele și branșamente și pe amplasamentul studiat.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, conform HGR 525/1996, acoperind astfel necesarul de 5 mp/locuitor. Acestea vor fi amenajate la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

De asemenea se va avea în vedere respectarea HCJ 152/2013.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	CP2-1 – zonă aferentă locuințelor, turismului și serviciilor	21561	0	0	6469	30,0
2	Circulații carosabile	3360	0	0	0	0
3	Circulații pietonale	2370	0	0	866	36,54
	TOTAL	27291	0	0	7335	26,87

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale
- spații comerciale, inclusiv de alimentație publică
- spații verzi – plantație de aliniament la strada propusă
- stradă propusă cu lățimea de 10,0 m între aliniamente

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Se propune ca din suprafața totală 22412 mp să rămână în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, iar 4879 mp să devină domeniu public destinat circulațiilor publice: carosabil, pietonal și plantație de aliniament.

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, cu un prospect stradal de minim 12 m lățime, din suprafața de 27291 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice, o suprafață de **5730 mp** (21,0%) va trece în domeniu public, iar restul suprafeței, de **21561 mp** (79,0%), va rămâne în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nr. crt.	Tipul proprietății	Total existent	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice și juridice
1	Domeniu public al UAT	0	0	0	0
2	Domeniu privat al UAT	0	0	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	27291	5730	0	21561
	Total propus	27291	5730	0	21561

3.8.4. Reguli cu privire la apărarea interesului public

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se

va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

IV. CONCLUZII

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Tuzla;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi
arh. Mirena Dora Ana