

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT : Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ -
Construire Locuinte, pentru parcela A268/26,
Techirghiol, judetul Constanta, pentru
introducere in intravilan si construire locuinte

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL TECHIRGHIOI

INITIATORI: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN,
RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA,
BERCEA MARIANA

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 532/2015

DATA : decembrie 2015

Memoriu tehnic - Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte cf. aviz oportunitate HCL nr. 83 din
14.04.2016 si CU nr. 131 din 13.06.2016 pentru parcela A268/26, Techirghiol, judetul Constanta –
Proprietari: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN, RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA, BERCEA MARIANA

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

Proiect nr. 532/2015

**Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte
pentru parcela A268/26, Techirghiol, judetul Constanta
pentru introducere in intravilan si construire locuinte**

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL TECHIRGHIOL

**INITIATORI/PROPR: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN,
RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA, BERCEA MARIANA**

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT :

arh. Iulia Cutova

URBANISM :

arh. Iulia Cutova

arh. Marian Bell

STUDIU GEOTEHNIC:

ing. geol. Virgil Stoica



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

Proiect nr. 532/2015

**Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte
pentru parcela A268/26, Techirghiol, judetul Constanta
pentru introducere in intravilan si construire locuinte**

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL TECHIRGHIOI

**INITIATORI/PROPR: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN,
RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA, BERCEA MARIANA**

Borderou:

01. Foaie de Capat

02. Lista de semnături

03. Borderou

04. Anexe:

CU nr. 131 din 13.06.2017

Aviz prealabil de oportunitate HCL nr. 83 din 14.04.2017 - pentru parcela A268/26 -
in vederea introducerii in intravilan si a parcelarii pentru locuinte, Techirghiol, jud.
Constanta

05. Memoriu PUZ

06. Regulament local de urbanism

07. Piese desenate PUZ:

A-01. Incadrare in zona

A-02. Situatie existenta

A-03. Reglementari urbanistice

A-04. Reglementari – echipare edilitara

A-05. Miscarea juridica a terenurilor

A-07. Detaliu aliniament de colt

08. Cuprinsul memoriului PUZ:

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Intocmit:
arh. Iulia Cutova

Verificat,
arh. Marian Bell



MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte cf. aviz oportunitate HCL nr.83 din 14.04.2016 - pentru parcela A268/26 - in vederea introducerii in intravilan si a parcelarii pentru locuinte, Techirghiol, jud. Constanta
- Beneficiar: Consiliul Local Techirghiol, jud. Constanta
 - Initiator: **PROPRIETAR: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN, RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA, BERCEA MARIANA**
 - Proiectantul general: s.c. Extrude Studio s.r.l.
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova,
	verificat: arh. Marian Bell
TOPOGRAFIE:	ing. Gavrilescu Cristian
STUDIU GEOTEHNIC:	ing. geol. Virgil Stoica
- Data elaborarii: decembrie 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei program:

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal il constituie parcela cu nr. A268/26 cu nr. cadastral 106759 in suprafata de 3.200mp, situat in Techirghiol, jud. Constanta, conform planului de incadrare in zona, relationarea acestei zone cu localitatea, prin crearea unor bune legaturi de comunicatii prin rezolvarea circulatiilor existente si nou propuse, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirilor, integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

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

 - Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea introducerii in intravilan si a parcelarii terenului si construirii de locuinte pe loturile parcelate
 - Terenul in cauza este arabil, extravilan; scoaterea din circuitul agricol, si includerea acestuia in intravilan si schimbarea regimului terenului in teren de constructii prin prezentul PUZ
 - Amplasamentul este favorabil, situat in partea de sud a intravilanului Techirghiol, la circa 1500m fata de centrul orasului
 - Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in zona de terenuri agricole si mobilarea in perspectiva a acestei zone, o data cu extinderea intravilanului
 - Echiparea cu utilitati edilitare
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Desi terenul se afla in extravilanul localitatii, au fost deja aprobate planuri urbanistice zonale, in vecinatatea amplasamentului studiat, ceea ce demonstreaza necesitatea largirii intravilanului localitatii. Viitoarea zona configurata va fi de tip rezidential, cuprinzand locuinte individuale si functiuni complementare acestora.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii prezentului PUZ, s-au consultat urmatoarele documentatii:
 - Plan Urbanistic General al Orasului Techirghiol
 - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
 - 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. 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
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei orasului Techirghiol
- PUG Techirghiol aflat in lucru

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
Intravilanul localitatii Techirghiol si-a marit suprafata in ultimii ani, ceea ce se propune si prin PUZ-ul de fata: introducerea in intravilan a parcelei studiate, si crearea unor noi zone rezidentiale cu functiuni complementare. Regimul tehnic al terenului se va modifica in urma aprobarii prezentului PUZ, se va modifica din teren agricol extravilan in teren de constructii intravilan.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
O data cu evolutia orasului Techirghiol, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor care in prezent sunt agricole extravilane, dar pe care nu au loc exploatare agricole, introducerea acestora in intravilan si transformarea acestora in terenuri de constructie.
- Potential de dezvoltare
In perioada urmatoare sunt prevazute aducerea in aceasta zona a tuturor utilitatilor edilitare, ceea ce face ca pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul sa creasca in ceea ce priveste crearea unei zone rezidentiale noi, cu functiunile complementare specifice rezidentialului.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Terenul este situat in extravilanul orasului Techirghiol, in partea de sud a orasului.
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.
Accesul la loturile in discutie se realizeaza din DE270, care face legatura cu centrul orasului, si strada proiectata B.
Echiparea edilitara va evolua in perioada urmatoare, asigurandu-se in zona toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare.

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 in curs de elaborare, iar concluziile acestuia se vor anexa ulterior.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.
Artera principala de comunicatie cu centrul orasului o reprezinta DE270.
Accesele la loturile proiectate se fac din strada proiectata A.DE270 este un drum de exploatare cu latimea in prezent de 4.00 m, si care urmeaza a fi largit la 12m.
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectii cu probleme, prioritati, etc.
Prioritatea o reprezinta facilitatea unei bune relationari a terenului studiat cu localitatea, prin largirea de la 4m la 12m a drumurilor de exploatare existente (DE270) si realizarea accesului catre loturile

parcelate prin strazile nou proiectate A (latime 10m) – prin PUZ aprobat si B (latime 12m), in intreaga zona studiata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Zona studiata este preponderent agricola extravilana, in vecinatatea amplasamentului studiat gasindu-se si alte parcelari pentru locuinte individuale.
- Relationari intre functiuni
In aceasta viitoare zona rezidentiala se vor gasi si functiunile complementare rezidentialului, zone de servicii-comert, cultura – cult, recreere, timp liber, gradinite, dotari social-culturale etc. marcate in planşa de Reglementari urbanistice.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Terenul studiat este liber de constructii.
- Aspecte calitative ale fondului construit
In zona deocamdata nu exista fond construit.
- Asigurarea de servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Exista zone destinate serviciilor – comert, gradinita, etc.
- **Asigurarea cu spatii verzi**
Spatiile verzi reprezinta aproximativ 30-40% din totalul de suprafata a unei parcele. In plus se prevad aliniamente de arbori si spatii verzi de-a lungul drumurilor de exploatare modernizate si pe strazile nou-proiectate.
- Conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152 din 22.05.2013, pentru functiunea de locuinte individuale – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, aliniamente cu rol de protectie in functie de categorii – in procent de min. 15mp/persoana.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu se sesizeaza disfunctionalitati.

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)
Pana in momentul de fata nu exista retele de apa potabila si energie electrica in zona, urmand ca aceste retele sa se extinda si catre terenul studiat, inclusiv pe strazile proiectate.
- Principalele disfunctionalitati
In tot acest nou ansamblu de locuinte individuale nu exista echipare edilitara completa, ceea ce face anevoioasa constructia si darea lor in folosinta.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat in zona de terenuri agricole, aceasta propunere nu creeaza noi probleme de mediu.
- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
- Se vor prevedea aliniamente de arbori inalti – pe strazile proiectate, deasemenea se prevad gradini in parcelele individuale, si cate un arbore minim plantat pentru fiecare locuinta individuala.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
 - Extinderea intravilanului orasului
 - Asigurarea de suprafete construibile
 - Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona
 - Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiarul PUZ, Consiliul Local Techirghiol, se trag urmatoarele concluzii:

- Parcelarile propuse vor respecta suprafata aprox.300-600mp
- **Rezervarea a 30% din teren pentru spatii verzi, adica min.90-180mp / per parcela (in total min.)**
- POT max = 40%
- Regimul de inaltime P-P+2
- Se vor respecta aliniamentele propuse fata de strazi – 5.00m
- Latimea loturilor va fi de min. 12m
- Latimea drumurilor din zona studiata va fi de 10-12m
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare
- Adancime minima de fundare D_{min} =conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul de fata se afla in extravilanul localitatii Techirghiol, si se propune introducerea acestuia in intravilan prin PUZ de fata.

Dezvoltarea unor zone rezidentiale noi, respectand reglementarile urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin imbunatatirea fondului construit si a calitatii locuirii in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat. Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici definiti se va contura noua zona rezidentiala cu imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural.

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

Spatiile verzi: - in procent de min. 30% din suprafata terenului se vor planta, amenaja si intretine cu instalatii automate de irigatie. Tipuri de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spatiilor verzi de pe teritoriul studiat in prezentul PUZ:

- Acer palmatum / artar japonez
- Aesculus hypocastanum / castan salbatic
- Albizzia julibrissim / arborele de matase
- Betula pendula youngii / mestecan pendul
- Fagus sylvatica rubra / fag de padure rosu
- Liquidambar styraciflua / liquidamber
- Magnolia grandiflora / magnolie cufrunze persistente
- Malus bacc. Gracilis / mar ornamental
- Prunus serulata / prun ornamental rosu
- Robinia pseudacacia / salcam alb
- Sophora japonica / salcam japonez pendul
- Taxus baccata / tisa
- Chaenomeles japonica / gutui japonez
- Lonicera nitida / caprifoi
- Photinia sp / photinia
- Rosa / trandafiri arbusti si cataratori
- Chamaecyparis Lawsoniana / chiparos
- Juniperus horizontalis / ienupar tarator
- Thuja occ. Smaragd / tuia
- Lavandula / lavanda
- Begonia semperflorens / Begonie
- Catina alba, etc.

Modul de amplasare a plantelor recomandate:

- Aninament de arbori fatada principala
- Pe laturile expuse preponderent vantului (NE si SV) se va realiza o perdea de protectie verde, dubland impremuirea propusa

- In interiorul curtii se va prevedea o paleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel incat imaginea plantelor propuse sa fie in armonie cu anotimpul si culorile fatadelor

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Aportul de cladiri in zona necesita si crearea unor strazi nou proiectate, modernizarea si largirea drumurilor existente, prin cedarea unor fasii de teren, paralele cu acestea, conform planselor de reglementari.
- Accesul direct la terenul in studiu se va realiza prin intermediul DE270 – drum de exploatare existent, propus pentru modernizare, inclusiv largirea acestora la 12m. Accesul la loturile parcela se va face pe strada proiectata A – cu latime 10m si strada proiectata B cu latime de 12m.
- Parcajele prevazute se afla in incinta proprietatilor parcelate, conform reglementarilor in vigoare – cate 1-3 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala.
- Strazile interioare nou proiectate vor respecta conditiile de dimensionare prevazute in legislatie. Astfel:
 - **Profilele transversale** – conform desen vor fi:
 - o acces carosabil cu latimea de 7.00m, si trotuare de 2.50m inclusiv spatiu verde amenajat intre carosabil si pietonal cu latime 1.00m pe ambele parti, in total 12.00m profil transversal – pentru strada proiectata B si DE270.
 - o acces carosabil cu latimea de 7.00m, si trotuare de 1.50m pe ambele parti, in total 10.00m profil transversal – pentru strada proiectata A
- Circulatia pietonala se va realiza cu sau fara bordura, pantele de profil transversal vor fi de 3.5% pentru carosabil si pietonal, stratul de uzura va fi din pavele din beton colorat sau asfalt.
- Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil si pietonal se va asigura prin guri de scurgere in canalizarea pluviala proiectata.

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

3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica ale zonei au fost urmatoarele:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
- Asigurarea acceselor adecvate in parcelele viitoare
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniu privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent
- Parcelare:

PARCELARE		- din care sp.verzi
LOT 1	S= 168.05mp -	spatiu verde amenajat (168.05mp sp.v.)
LOT 2a	S= 264.95MP - cc	(79mp sp.verde)
LOT 2b	S=264.95MP - cc	(79mp sp.verde)
LOT 3	S=472.75MP - cc	(141mp sp.verde)
LOT 4	S=501.95MP - cc	(150mp sp.verde)
LOT 5	S=1048.15MP - cc	(314mp sp.verde)
LOT 6	S= 479.20MP	- suprafata cedata pentru circulatii

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unor suprafete ce indeplinesc 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).

Intreaga suprafata de teren cuprinsa in PUZ constituie o unitate destinata ca parte componenta a unei viitoare zone rezidentiale situata in sudul orasului Techirghiol.

Bilant teritorial comparativ:

TEREN:– parcela A268/26:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Teren studiat TOTAL	3.200mp	
Teren parcelat	-	2.568 mp
Teren cedat pt. rezolvarea circulatiilor existente si a strazilor nou proiectate	-	632 mp
TOTAL proprietate privata	3.200 mp	2.568 mp
TOTAL proprietate publica	-	2.568 mp

3.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de P, P+1, P+2, cu sau fara S (subsol total sau partial).

Inaltimele maxime propuse sunt:

- La streasina P+1 (la atic peste et.1) Hmax = 7.75 m
- La streasina P+2 (la atic peste et.1) Hmax = 10.50 m

Constructiile propuse pot avea acoperisuri plate – terase sau invelitori inclinate – sarpante.

3.5.4. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor fata de vecinatati (distanța de la fatadele constructiei la limitele de proprietate). Sunt permise retrageri ale constructiilor de la aliniamentul propus atat pe orizontala cat si pe verticala.

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

- existenta unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele invecinate
- formele parcelelor si gasirea unei solutii benefice de amplasare a constructiilor in parcela
- distantele minime intre constructii, normate de Codul Civil si alte normative in vigoare

a) orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietar numai cu respectarea unei distante minime de **60cm** fata de linia de hotar. Orice derogare de la distanta minima se face prin acordul partilor, exprimat printr-un in scris autentic.

b) este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin **2.00m** între linia de hotar si fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrari

c) fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrari, neperalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1m**.

d) fereastra de lumina, poate fi construita fara limita de distanta, (dar respectand pct.a), daca aceasta este astfel construita incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.- regimul de inaltime al constructiilor: **(S)+P, (S)+P+1E, sau (S)+P+2E**

- profilele transversale caracteristice (teren relativ plat)

- Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor din cadrul terenului se va face respectand urmatoarele distante minime fata de limitele de proprietate, astfel:

Fata de strazile proiectate A-B si fata de DE270:

- **5.00m** – fata de limita de proprietate dinspre strada

Aliniamentele reglementate reprezinta o distanta minimala, constructiile pot fi mai retrase de la aliniament, daca solutia este argumentata.

In cazul unor functiuni ca servicii, comert, etc, este admisa amplasarea mai inspre strada a constructiilor, atata timp cat aceasta amplasare nu dauneaza aspectului general al zonei.

In cazul garajelor dispuse inspre strada, acestea trebuie sa corespunda unui standard minim din punctul de vedere al calitatilor estetic- volumetric si sa nu dauneze aspectului general al zonei.

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

Cu titlu de exceptie, in cazul constructiilor care sunt dispuse pe loturi de colt, care pot marca intersectia in mod benefic, reprezentate ca accent volumetric se admit distante mai mici decat valorile date in aliniamente. Aceste distante se vor stabili in momentul avizarii proiectelor de specialitate, de catre comisia tehnica de urbanism a Consiliului Local. Vezi plansa A-07. Detalii aliniament de colt. Se prevede o distanta minima de la coltul cladirii la limita carosabilului de minim 6.00m.

3.5.5. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcelele nou create, 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:

Indice	Existent	Propus
POT	0.00%	Max 40 %
CUT	0.00	Max 1.4

Cu titlu de exceptie, pentru loturile care vor contine functiuni complementare rezidentialului, ca servicii, gradinite, etc. POT si CUT se vor stabili in momentul avizarii proiectului, dar acestea nu pot diferi foarte mult de valorile stabilite in PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate, se propune extinderea retelelor de alimentare in aceasta zona, de-a lungul DE233/1, si a strazilor proiectate A-C pana la loturi si bransarea noilor constructii la aceasta.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin reseaua de canalizare din zona, toate proprietatile vor bransate la aceasta.

Apele pluviale adunate de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la caturile cladirii, si vor fi conduse catre retelele viitoare.

3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o retea de gaz in zona.

3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Se propune extinderea retelei de energie electrica si in aceasta zona, pentru racordul viitoarelor constructii.

Se propune instalarea retelelor pe strazile proiectate A-B si pe DE270, cat si racordarea noilor cladiri la acestea.

Pentru racordarea la reseaua de energie electrica se va amplasa 1 post de transformare in zona, conform plansei de reglementari edilitare, daca acestea vor fi prevazute de societatea de distributie, cu ajutorul caruia va fi posibila alimentarea cu energie electrica a obiectivelor.

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

- Alimentarea cu energie electrica
- Instalatia electrica de iluminat si prize
- Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate

Se vor respecta Normativele NP 17-02, 118/1-01, 120-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

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

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul ROMTELECOM, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui bransament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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.

3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatilor pe platforme betonate, conform plansei Reglementari Urbanistice si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comuna.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Terenul se afla in zona de terenuri agricole, lucrarile propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
- SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu exista surse de poluanti pentru ape, functiunea de locuinte nu reprezinta o amenintare a mentinerii calitatii apelor. Deasemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu exista surse de poluanti pentru aer.
- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

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

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

d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

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

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin interventia 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

- Nu sunt afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se colecteaza de la limitele proprietatilor, prin contractul cu gospodaria comuna.

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 cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de demolare si construire se vor efectua de catre un constructor autorizat sau in regie proprie, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

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

CONCLUZII

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

- In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu exista nicio sursa de poluare, nu se desfasoara activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator iar mediul inconjurator nu este afectat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

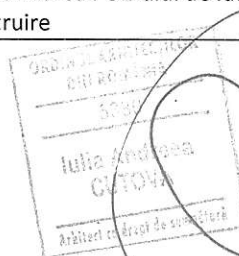
- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata
- Se prevede ca primaria orasului Techirghiol sau beneficiarii din zona sa aduca in cel mai scurt timp posibil toate utilitatile pe terenul studiat, sa construiasca infrastructura circulatiilor nou proiectate si sa rezolve circulatiile existente conf. proiect.

Memoriu tehnic - Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte cf. aviz oportunitate HCL nr. 83 din 14.04.2016 si CU nr. 131 din 13.06.2016 pentru parcela A268/26, Techirghiol, judetul Constanta –
Proprietari: TRAIU NICOLAE, TRAIU OCTAVIAN, RUSICA VIORICA, BURUIANA SILVIA, BERCEA MARIANA

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor ce se impun, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
 - Posibilitatile de extindere a intravilanului orasului Techirghiol
 - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia
 - Analiza echiparii tehnico-edilitare
 - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
 - Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea viitoarei zone rezidentiale
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
 - Restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - Obtinerea Autorizatiei de Construire



Intocmit,
Arh. Iulia Cutova

Verificat,
Arh. Marian Bell

