

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare ale construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu cuprinde parcele reglementate prin HCLM 517/2003, cu destinația de complex de servicii auto, centru de anvelope, showroom, spalatorie auto, vopsitorie, tinichigerie, cu regimul de înălțime P+1. Reglementările din P.U.Z. aprobat anterior nu corespund necesităților proprietarilor și trebuie actualizate.

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

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural și al amplasamentului;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului; propunerea, pe cât posibil a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

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 cauză de utilitate publică
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Complex de servicii auto	5228,39	53,09
2.	Spatiu verde	812,84	8,26
3.	Pietonal – trotuare	391,42	3,97
4.	Carosabil	3415,06	34,68
	TOTAL	9847,71	100,00

2.1.2. Starea cladirilor

Terenul este liber de constructii, este teren reglementat din punct de vedere urbanistic, dar viran.

2.1.3. Potentialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate serviciilor, productiei industriale, depozitarii si locuirii. De asemenea, pe partea de vest a strazii Pasajului se afla un cimitir uman.

Cele trei parcele care, impreuna cu circulatiile perimetrare si spatiul verde public constituie zona studiata, au in prezent urmatoarea reglementare (existenta):

- utilizari admise – complex de servicii auto
- P.O.T. = 31,77%
- C.U.T. = 0,56
- regim de inaltime = P+1.

Aceste parcele sunt:

- str.Pasajului 7, lot 1 – parcela care a generat P.U.Z., in suprafata de 1815 mp, aflata in proprietatea Opremi Medfarm s.r.l.;
- bd.A.Vlaicu colt cu I.C.Bratianu, lot 1 – in suprafata de 1815 mp, aflata in proprietatea Romtextil s.a.;
- parcela cu numarul cadastral IE 242043, in suprafata de 780 mp, aflata in proprietatea persoanelor fizice si juridice.

Circulatiile carosabile, cele pietonale si spatiul verde existente sunt reglementate prin P.U.G..

eoliana, prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos – argila prafoasa + argila. Se va elabora un studiu geotehnic.

2.3.2. *Conditii climatologice*

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

2.4. *CIRCULATIA*

2.4.1. *Circulatia rutiera*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Cele doua bulevarde sunt de categoria I, iar strada pasajului le leaga, acestea avand o intersectie denivelata, bd.Aurel Vlaicu trecand pe deasupra bd. I.C.Bratianu, asa cum este prezentat in planul de incadrare in zona. Aleile carosabile din perimetrul studiat asigura accesul la locuintele existente in imediata vecinatate a zonei studiate.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului si pe terenurile proprii.

2.4.2. *Transportul in comun*

Pe cele trei artere care limiteaza terenul studiat exista linii de trasee de transport in comun, autobuze si microbuze.

2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 5228,39 mp, adica 53,09% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 4619,32 mp, adica 46,91% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	5228,39	53,09
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	4619,32	46,91
	TOTAL	9847,71	100

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidentiaza probleme legate de mediu. Terenul este liber de constructii, neingradit, iar proprietarii nu desfasoara nici un fel de activitati, poluante sau nu.

Spatiul verde existent, aflat in domeniu public este neintratinut corespunzator si este supus reglementarilor P.U.G..

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- a) utilizarile admise in reglementarea urbanistica in vigoare permit numai functiuni de servicii auto;
- b) interesele proprietarilor necesita reglementarea prin P.U.Z.;
- c) nu exista accesuri auto pe parcele;
- d) se constata lipsa echiparii edilitare a parcelelor;
- e) terenurile nefiind utilizate pentru activitati, lipseste preocuparea pentru amenajarea spatiilor verzi din cadrul parcelelor.

2.8.2. Necesitati si optiuni

Dorinta proprietarului parcelei precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarilor si a comunitatii – constructii de sanatate si statie de alimentare cu carburanti la autovehicule;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

- pentru terenul ce a declansat P.U.Z., se instituie zona de reglementare ZR2, la care se va completa destinatia initiala de complex de servicii auto cu cele de servicii de sanatate si conexe acestora;
- pentru terenul apartinand Romtextil s.a. se instituie zona de reglementare ZR1, la care se va completa destinatia initiala cu statie de alimentare cu carburanti la autovehicule si servicii complementare, inclusiv de alimentatie publica;
- pentru terenul IE 242043 se va mentine functiunea de complex de servicii pentru autovehicule.
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate), conform regulamentului de urbanism;
- modificarea tipului de proprietate al unor terenuri, in vederea crearii de accesuri carosabile si pietonale;
- echiparea tehnico-edilitara, in scopul deservirii functiunilor propuse, pe baza de proiecte avizate de detinatorii de utilitati si autorizate ulterior autorizarii obiectivelor ce se intentioneaza a se construi. Bransarea se va realiza la retelele existente in apropiere.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a obiectivelor cu restul orasului, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat regulamentul propus.

3.4.3. Parcaje si garaje

Parcarile si garajele se vor asigura exclusiv in incintele proprietatilor, conform functiunilor propuse, in functie de necesitati. La proiectarea parcajelor si garajelor se vor respecta:

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane P132-93;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisa numai in conditiile in care spatiul pentru circulatia pietonala ramane de minim 1,5m.

Nu se vor amplasa parcuri la mai putin de 10 m de ferestrele functiunilor destinate sanatatii.

3.4.4. Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulatia carosabila si pietonala realizandu-se pe strazile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifica urmatoarele zone functionale (evidentiate pe plansa de reglementari propuse cu text rosu incercuit):

- ZR 1 – stație de alimentare cu carburanți la autovehicule și servicii complementare, alimentație publica
- ZR 2 – servicii de sanatate și conexe acestora: clinica, laborator de analize, servicii de tratament, etc.

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

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

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata construita, ocupata la sol a cladirii, calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si suprafata terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita totala ocupata la sol se raporteaza la suprafata parcelei initiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat. Se ia in considerare suprafata desfasurata calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Acesta se aplica de asemenea fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita desfasurata a tuturor constructiilor, mentinute si propuse, se raporteaza la suprafata a parcelei initiale.

C.U.T. este raportul dintre suprafata construite desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeti desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,8 m, suprafata subsolurilor cu destinatie structa pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

P.O.T. este raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. Nu se iau in calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.).

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

3.6.4. Telecomunicatii

Se vor executa bransamente la retelele publice de telefonie fixa la cererea investitorilor si se vor folosi retelele de telefonie mobila.

3.6.5. Sistemul de irigatii

Nu este cazul. Deoarece suprafetele de spatii verzi sunt relativ mici, acestea se vor iriga de la hidranti exteriori, fara a fi nevoie de o retea specifica.

3.6.6. Gospodarire comunala

Deseurile menajere se vor colecta in incinta proprietatii in pubele, pe sortimente de deseuri.

Platformele de deseuri se vor amplasa la cel putin 10m de cladirile cu destinatie pentru sanatate si vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator.

3.6.7. Spatii de joaca pentru copii

Se va amplasa, dupa caz, in incinta proprietatii in ZR2 si se vor echipa cu mobilier specific agrementat si realizat conform normativelor in vigoare, astfel incat sa fie evitate accidentele.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se vor respecta conditiile avizului Agentiei Nationale de Mediu. Se va avea in vedere:

- diminuarea pana la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsari, etc..
- epurarea si preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlata a deeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin si nstituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistica si reabilitarea urbana;
- valorificarea potentialului economic;
- eliminarea disfunctionalitatilor cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

In cazul in care nu exista acces carosabil direct dintr-o circulatie publica pe parcela, aceasta va face obiectul unei documentatii de urbanism care sa rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privata si a celor utilitare.

Intocmit,
arh. Ignis Duvagi

