

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENULUI PENTRU REALIZAREA UNUI IMOBIL DE LOCUIT**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- Beneficiar: POPESCU TRAIAN
- Data elaborarii: DECEMBRIE 2017
- Suprafata terenului studiat: 3190 mp
- Finantarea obiectivului: beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cuprins intre str. Mircea cel Batran, str. Smardan, str.Caramidari si alee carosabila.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul cuprins intre cele patru strazi mentionate, teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Elaborarea acestora a fost declansata de necesitatea de dezvoltare a parcellor din strada Smardan, nr.12A, lot 1, cu numerele cadastrale IE 241809, IE240411 si 5233, aflate in proprietatea d-lui Popescu Traian.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu cuprinde parcele cu functiuni mixte, locuinte, servicii, birouri. Reglementarile din P.U.G. prevede pentru zona centrala in care este cuprins teritoriul, functiuni publice cu cladiri cu inaltime medie, pana la P+4. Acestea nu corespund necesitatilor proprietarilor si trebuie actualizate. De asemenea, conform P.U.G. este necesara elaborarea unui P.U.Z. pentru aceasta zona.

Se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului; propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

### 1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

#### 1.3.1. *Cadrul legislativ*

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

#### 1.3.2. *Documentatii intocmite anterior P.U.Z.*

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanta.

### 1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

### 1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-au utilizat ca baza planul cadastral in coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr.813/2016.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

#### 2.1.1. Structura functionala

Suprafata totala a terenului studiat este de 3190 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de functiuni mixte existente in suprafata de 1769 mp, adica 55,45% din totalul teritoriului studiat, ;
- trotuare, pietonale de 333 mp (10,44%);
- circulatie carosabila de 591 mp (18,53%);
- teren liber, pietonal neamenajat 497 mp (15,58%), care include si suprafata generatoare a P.U.Z..

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona de functiuni mixte existente	1769	55,45
2.	Zona circulatie carosabila	591	18,53
3.	Pietonal – trotuare	333	10,44
4.	Teren liber, neconstruit	497	15,58
	TOTAL	3190	100,00

#### 2.1.2. Starea cladirilor

Starea cladirilor este prezentata in plansa P2. In zona exista locuinte de diferite tipuri, cele mai noi aflate in stare buna. Constructiile anexa sunt partial in stare avansata de degradare. O parte din constructiile vechi sunt bine intretinute si modernizate.

Structura de rezistenta a constructiilor se prezinta in general astfel:

- constructiile noi si cele cu peste 3 niveluri – cadre de beton armat, cu plansee si fundatii de beton armat si acoperire tip terasa sau cu sarpanta de lemn.
- constructiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidarie portanta de caramida si sarpanta de lemn;
- anexele gospodaresti au structuri usoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din placi de azbociment sau metalice pe sarpanta de lemn sau grinzisoare metalice.

### 2.1.3. *Potentialul economic*

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate functiunilor si echipamentelor publice, locuirii si functiunilor complementare acestora. Destinatia posibila pentru aceasta parcela poate fi legata in continuare de locuire, birouri si/sau servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici propusi.

## 2.2. *INCADRAREA IN LOCALITATE*

Amplasamentul obiectivului este in zona centrala a municipiului Constanta, la intersectia strazilor Mircea cel Batran si Smardan. In vecinatatea imediata se afla Colegiul National Mircea cel Batran, birourile Administratiei Judetene a Finantelor Publice – Trezoreria Municipiului Constanta, Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National, spitalul privat “Isis”.

In zona se mai afla locuinte, restaurante, hoteluri, cladirile Teatrului National de Opera si Balet “Oleg Danovschi”, Centrului Militar Judetean Constanta, Parchetului de pe langa Tribunalul Constanta, Inspectoratului teritorial de Munca, Inspectoratului Scolar Judetean Constanta, Scolii gimnaziale “Dan Barbilian” si Colegiului Comercial “Carol I”.

Suprafata studiata are cca 40 m pe directia NV-SE si 80 m pe directia NE-SV.

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la nord-est cu strada Caramidari;
- la nord-vest cu alee carosabila;
- la sud-est cu strada Smardan;
- la sud-vest cu strada Mircea cel Batran.

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

Număr punct	X	Y
1	304596,329	792000,117
2	304614,609	792018,817
3	304622,143	792026,620
4	304627,729	792032,567
5	304643,175	792049,671
6	304645,542	792052,669
7	304616,378	792079,698
8	304562,242	792022,042
9	304591,175	791994,670

## 2.3. *ELEMENTE DE CADRU NATURAL*

### 2.3.1. *Analiza geotehnică*

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prafoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argila prafoasă + argila. Se anexează studiul geotehnic, elaborat de s.c. Geotech s.r.l., ing. Brandusa Gabriela Cazacu.

Fundările se vor face pe terenul consolidat cu un pat de deseu de cariera, alcătuit din straturi succesive compactate, cu grosimi care vor rezulta din calcul, în funcție de încărcările rezultate din calculul structurilor construcțiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

### 2.3.2. *Condiții climatologice*

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vara. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

## 2.4. *CIRCULATIA*

### 2.4.1. *Circulația rutieră*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Străzile Mircea cel Bătrân și Smărdan sunt de categoria a III-a, iar strada Caramidari și aleea carosabilă sunt de categoria a IV-a. Circulația se desfășoară astfel:

- pe strada Mircea cel Bătrân – sens unic dinspre SE spre NV,
- pe strada Smărdan – sens unic dinspre NE spre SV,
- pe aleea carosabilă – sens unic dinspre SV spre NE,

- pe strada Caramidari – in dublu sens.

Apare o pondere mai mare de crestere a traficului pe strada Mircea cel Batran a vehiculelor de persoane, in special autoturisme.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica definitiva, iar trotuarele au dimensiuni corespunzatoare si sunt in general in stare medie. Aleea carosabila este partial in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, deserveste parcare la spitalul "Isis" si are un grad de confort al traficului rutier scazut.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului si pe terenurile proprii.

#### 2.4.2. Transportul in comun

Pe strada Mircea cel Batran exista linii de transport in comun, intre statiile "Centru" si "C.M.J.". Zona este deservita de traseele multiple:

- linia maxi-taxi 301: Campus – KM 5;
- linia maxi-taxi 302: Poarta 6 – Metro;
- linia maxi-taxi 303: KM 4-5 – Campus;
- linia 2-43: Ciresica – Centru – Gara C.F.R. - Poarta 6;
- linia 5-40: Confort Urban – Gara C.F.R. - Pescarie – Campus Universitar;
- linia 43C: C.L.Carrefour – Gara C.F.R.;
- linia 43M: Gara – bd.Tomis – Maritimo.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 2266 mp, adica 71,03% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 924 mp, adica 28,97% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	2266	71,03
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	924	28,97
	TOTAL	3190	100,00

## 2.6. *ECHIPAREA EDILITARA*

### 2.3.1. *Alimentarea cu apa*

Strazile adiacente au conducte de alimentare cu apa si bransamente pentru fiecare obiectiv.

### 2.6.2. *Canalizarea menajera si pluviala*

Perimetral terenului studiat se afla reseaua orasului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafetele publice se colecteaza in rigolele de la marginea carosabilului si se dirijeaza spre reseaua de ape pluviale publica. Cele de pe suprafetele aflate in proprietate privata se dirijeaza catre spatiile verzi din incinte sau se colecteaza de reseaua de canalizare menajera.

### 2.6.3. *Alimentarea cu caldura*

In zona exista retea de alimentare centralizata cu caldura a R.A.D.E.T..

### 2.6.4. *Alimentarea cu energie electrica*

Fiecare obiectiv de pe teren este bransat la reseaua publica de electricitate. De asemenea exista iluminat public, stradal.

### 2.6.5. *Telecomunicatii*

De-a lungul strazilor exista retele de telecomunicatii Telekom s.a..

### 2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt bransate toate obiectivele de pe terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

### 2.6.7. *Sistem de irigatii*

Nu e cazul.

## 2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidentiaza probleme legate de mediu.

Deseurile sunt in general de provenienta menajera si se colecteaza in pubele care se ridica saptamanal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orasului.

Apele uzate menajere se colecteaza la reseaua publica aflata in administrarea R.A.J.A.. Activitatile care se desfasoara in prezent nu sunt producatoare de substante poluante.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **2.8.1. Disfunctionalitati**

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- a) terenurile nu beneficiaza de un regulament de urbanism in vederea construirii;
- b) P.U.G. prevede functiuni publice, desi in vecinatate exista si locuinte si contravine astfel intereselor beneficiarului.

### **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, in vederea autorizarii directe pe parcelele aflate in zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

## **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare prevede pentru terenurile care au declansat P.U.Z. o locuinta unifamiliala, care cuprinde un garaj, camera de zi, dormitoare si spatii anexe. Regimul de inaltime solicitat este P+1E, eventual cu demisol si mansarda. Necesitatea proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata va fi posibila si pentru detinatorii celorlalte terenuri din zona studiata.

Funcțiunea principală se va asocia și cu cele complementare locuirii, menținându-se și funcțiunile prevăzute prin P.U.G..

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**



In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin economic, social si cultural ale populatiei.

Terenul se afla in zona de intravilan a localitatii in zona de reglementare ZRA1 - Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, până la P+4, alcatuind fronturi continue sau discontinue.

Conform P.U.G. se admit functiuni publice reprezentative de importanta municipala si supramunicipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agentia de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fiacompaniate si de functiuni de interes general.

Cu conditionari se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul ariei construite desfasurate, pe ansamblul unei operatii urbanistice; constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii liberale; la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri adiacente; restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim **100 metri** de institutiile publice, de spațiile destinate învățământului si de lacasele de cult; se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala; functiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care raspund unor cerinte specifice (statii transport in comun, spatii de odihna, puncte de informare etc.), cu conditia asigurarii unei imagini adecvate si cu valoare estetica recunoscuta; conditiile de amplasare se stabilesc prin PUD, aprobat conform legii.

Sunt interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute la art. 2;
  - comert cu ridicata;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

Autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii.

Indicatorii urbanistici admisi prin P.U.G. sunt:

- numar maxim de niveluri = P+4 cu unele accente justificate printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejata;
- P.O.T. maxim 80%; in zonele comerciale se admite POT = 85%, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;
- C.U.T. maxim = 3,5 pentru 5 niveluri

4,0 pentru 6-7 niveluri

4,5 pentru 8-9 niveluri;

Pentru parcelele de colt sau pentru cele care rezulta in urma unor regrupari, C.U.T. poate fi depasit cu maximum 0,5.

### **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.

Asa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta cladiri de locuinte, individuale si colective mici si medii. Aceasta destinatie se completeaza cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba functiunea principala. Se vor admite si functiunile publice mentionate in P.U.G..

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.4.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la obiectivele aflate pe parcele.

Directia de circulatie principala este pe strada Mircea cel Batran, care zona centrala si peninsulara cu arterele principale care traverseaza orasul, asigurand legaturile cu celelalte cartiere si cu extravilanul (bd.Mamaia, bd. Ferdinand, bd. Tomis).

Accesele la obiective se vor face din strazile existente, asigurandu-se latimi corespunzatoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde functiunea principala o cere. Adiacent strazilor acestuia se vor mentine circulatiile pietonale existente de minim 1,50m latime.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.

Pentru interventiile asupra zonei carosabile si de circulatie pietonala se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si pomilor in localitatile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulatiile publice se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentatii de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., in cazul unor dezmembrari in mai mult de 3 parcele.

### 3.4.2. Transportul in comun

Populatia din zona va putea utiliza mijloacele de transport in comun existente pe strada Mircea cel Batran. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe strazile adiacente zonei de reglementare propuse si nici statii noi.

### 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 M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilpor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCLM 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

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 parcare la mai putin de 5 m de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Locurile de parcare se vor prevedea astfel:

- se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;
- se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;
- minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare - pergole sau spatii interioare);
- la locuintele colective, la locurile de parcare calculate, se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- se vor asigura 1 loc de parcare pentru constructii turistice cu mai mult de 3 unitati de cazare;

- se vor asigura 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare pentru structurile de cazare de tip hotel, vila, pensiune, la care se adauga 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare, pentru personal;
- se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare camera la moteluri;
- se va asigura 1 loc de parcare la 15 paturi la hosteluri;
- se va asigura 1 loc de parcare la 4 locuri la masa (respectiv 1 loc de parcare la 8mp de suprafata utila a salii de consumatie) la spatiile de alimentatie publica;
- se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp arie utila de vanzare la spatiile comerciale si un supliment de 20% pentru angajati.

#### 3.4.4. *Sistematizare verticala*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

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

#### 3.5.1. *Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial*

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

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale.

- ZR – funcțiuni mixte publice și de locuire
- circulația pietonală
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe și funcțiuni complementare – ZR.

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	ZR - Zona de functiuni mixte si locuire	2266	71,03
2.	Zona circulatie carosabila	591	18,53
3.	Pietonal – trotuare	333	10,44
	TOTAL	3190	100,00

### 3.5.2. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de destinatia terenurilor.

Corespunzator acestuia s-a stabilit regimul maxim de inaltime P+4, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansarda. Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

### 3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre aliniamentul terenurilor.

Luand in considerare specificul zonei si amplasarea constructiei de pe parcela de colt a intersectiei strazilor Mircea cel Batran si Smardan, constructiile se pot amplasa pe aliniament. Se va evita vizibilitatea din spatiul public a calcanelor netratate arhitectural. Se recomanda alinierea la constructiile existente si preluarea prin decrosuri a acestor retrageri.

### 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 utilizare 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 fiecarei 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 fiecarei 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.

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

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari. Se mentin cei aprobati in P.U.Z. anterior aprobat cu HCLM 34/2011.

POT maxim = 80%

CUT maxim = 4,0

Regimul de inaltime propus se aliniaza existentului.

### *3.5.5. Zone protejate. Interventii permise*

Terenul studiat se afla in zona protejata, conform Listei monumentelor istorice aprobata prin Ordinul ministerului Culturii si patrimoniului national nr.2828/2015: sit urban, zona de protectie a unui monument.

Constructiile se vor autoriza in urma obtinerii avizului Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National.

## *3.6. ECHIPAREA EDILITARA*

### *3.6.1. Alimentare cu apa*

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se vor executa bransamente la reseaua publica. Acestea se vor executa pe baza autorizarii si avizului R.A.J.A..

### *3.6.2. Canalizarea*

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la reseaua publica R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija catre suprafetele inierbate, iar cele publice la reseaua din zona, pe sub trotuare.

### *3.6.3. Alimentarea cu energie electrica*

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de retele electrice. Pentru racordarea la energia electrica sunt necesare lucrari de bransament la retelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat si avizat, conform legii. Se pot folosi si surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, 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 irigații

Nu este cazul.

### 3.6.6. Gospodărire comună

Deseurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deseuri.

Platformele de deseuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10m de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de batut covoare.

### 3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

- diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsări, etc..
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistică și reabilitarea urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu HCJC 152/2013, astfel:

- Construcții administrative - sedii de primărie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%.



- Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri) – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%.
- Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice – vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%.
- Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%.
- Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%.
- Blocuri de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.
- Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5mp/locuitor.
- Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii – vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15/mp persoană.

### 3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA*

#### 3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publica propuse*

Pe terenul considerat nu sunt propuse obiective de utilitate publica. In apropiere, la mai puțin de 15 minute de mers pe jos se afla complexul comercial "Unirii", care cuprinde spatii pentru comerț alimentar, nealimentar și servicii diverse, banci-finante, scoala gimnaziala "Dan Barbilian", posta, gradinite, etc..

#### 3.8.2. *Tipul de proprietate a terenurilor*

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei. Nu exista suprafete aflate in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale.

#### 3.8.3. *Circulatia terenurilor*

Ne se modifica tipul de proprietate existent: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei constituit din circulatii carosabile si pietonalele adiacente acestora.

#### **IV. CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General Municipiului Constanta;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

In cazul dezmembrarilor in mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurandu-se accesul carosabil pe parcela.

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