



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

MEMORIU TEHNIC aferent

**„P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE:
STRADA POPORULUI, STRADA BARBU DELAVRANCEA, ZONA
BLOC LE36 SI STRADA EREMIA MOVILA, MUN. CONSTANTA”,
generat de imobilul situat pe str. Poporului, nr.20**

OCTOMBRIE 2018



CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

1.1 Denumirea planului

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR.BARBU DELAVRANCEA, STR. POPORULUI, STR. EREMIA MOVILA SI ZONA BLOCULUI LE36

1.2 Amplasamentul , vecinatățile și adresa planului

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizelor pentru zona studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, delimitata de str. Barbu Delavrancea, str. Poporului, str. Eremia Movila si zona bloc LE36, conform Avizului de oportunitate nr. 89165/14.06.2018 si Certificatului de urbanism nr. 1918/11.05.2018.

Amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafata totala de 378mp situat in intravilanul Mun. Constanta, pe strada Poporului, nr. 20, rezultat din alipirea a doua loturi – lot 2 si lot 3, care sunt situate in doua zone de reglementare conform PUG si PUD.

Amplasamentul studiat/care genereaza PUZ, rezultat din alipirea a doua parcele, este proprietate privata a lui **Steriu Dinca** si conform documentatiei cadastrale are urmatorii vecini:

- La nord: proprietate privata – parcela IE 206024
- La sud: strada Eremia Movila
- La est: strada Poporului
- La vest: proprietate privata

Parcela studiată cu numar cadastral IE 248274 are categoria de folosinta Curti-constructii si este terenuri libere, rezultat in urma obtinerii Autorizatiei de desfiintare obtinuta pentru imobilul parter existent pe lotul 3.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) , procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

1.3 Proiectant general

SC USONIA SRL

Strada Oleg Danovski, nr.43, bloc BM3, Mun. Constanta

1.4 Date de identificare a beneficiarului planului

- a) denumirea beneficiarului : STERIU DINCA
- b) adresa beneficiarului: strada Poporului, nr.18, Mun. Constanta
 - telefon : 0723 590 050
 - adresa de e-mail: -
- c) reprezentanți legali/imputerniciți: STERIU DINCA

CAPITOLUL 2: NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Dezvoltarea armonioasa a unei comunitati presupune satisfacerea tuturor dezideratelor care contureaza coordonatele aferente nevoilor sociale, economice, culturale, religioase, sportive, aferente educatiei scolare, protectiei mediului, etc. in contextul unei judicioase gestionari urbanistice a teritoriului aferent administratiilor locale.



Stabilirea coordonatelor urbanistice a unui teritoriu administrativ este o cerinta expresa stipulata in legislatia specifica domeniului.

Zonarea unui teritoriu pe categorii de functiuni (zone de locuit, zone de recreere, zone pentru obiective industriale, zone protejate, zone destinate obiectivelor culturale , zone pentru gestiunea deseurilor municipale,etc) este o cerinta impusa de lege, pe care administratiile locale trebuie sa o duca la indeplinire astfel incat conditiile de trai ale populatiei sa fie optime.

Necesitatea planului deriva din incadrarea amplasamentului care a generat studiul PUZ, rezultat in urma alipii a doua loturi in doua zone de reglementare, cu reglementari urbanistice diferite. In vederea stabilirii unor reglementari urbanistice aplicabile amplasamentului, Primaria Mun. Constanta a emis **Avizului de oportunitate nr. 89165/14.06.2018 si Certificatului de urbanism nr. 1918/11.05.2018.**

Prin Avizul de oportunitate nr. 89165/14.06.2018 s-a stabilit ca zona studiata prin PUZ sa fie zona delimitata de strazile Barbu Delavrancea, Poporului si Eremia Movila, iar in partea de vest de zona blocului LE36.

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, precum si intentiile initiatorului, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin diversificare functionala si amenajari noi, iar din punct de vedere economic, se estimeaza o crestere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentatiilor supuse aprobarii/autorizarii precum si celor aferente viitoarelor constructii.

Funcitiunile propuse pentru amplasamentul studiat se incadreaza in functiunile admise prin planurile de urbanism anterior aprobate si sunt compatibile cu cele existente, mentinand caracterul zonei aflate in continua dezvoltare si evolutie.

CAPITOLUL 3: DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla pe strada Poporului nr.20, intre bulevardul Tomis si bulevardul Alexandru Lapusneanu.

Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO"70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305476.764	790659.405	142.288
2	305474.542	790801.676	4.220
3	305474.346	790805.891	1.972
4	305473.559	790807.699	15.553
5	305463.549	790819.603	2.629
6	305461.273	790820.918	2.147
7	305459.130	790820.793	56.263
8	305407.015	790799.590	1.744
9	305405.481	790798.761	1.810
10	305404.738	790797.111	1.874
11	305404.590	790795.243	128.231
12	305405.582	790667.016	44.868
13	305449.712	790658.910	27.057

S(Zona_PUZ)=10533mp P=430.654m



3.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

3.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

3.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

3.3.3 TEMPERATURA



Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

3.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

3.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm inasa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

3.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

3.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deeurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

3.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia*



sibirica, Crambe maritima, Glaucium flavum, Ecballium elaterium, Cakile maritima, Salicornia europaea, Sueda maritima.

Vegetatia din parcuri si spatii plantate se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mesteacan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

3.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P.nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenuziu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

3.3 CIRCULATIA

Zona studiata este delimitata la nord la sud si la vest de strazi de categoria III de circulatie - colectoare, cu doua benzi de circulatie, cate una pe fiecare sens si trotuare aferente.

Amprizele strazilor existente sunt: cca. 11 metri - strazile Barbu Delavrancea si Eremia Movila si 13 metri – strada Poporului.

Strada Poporului realizeaza legatura dintre bulevardul Tomis si bulevardul Alexandru Lapusnaeanu, find o artera de circulatie cu trafic intens.

Amplasamentul care a generat studiul PUZ, este situat pe strada Poporului, nr.20 si fiind o parcela de colt are posibilitatea asigurarii accesului auto si pietonal atat din strada Poporului, cat si din strada Eremia Movila.

3.4 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat/care genereaza PUZ, cu nr. cad. 248274 este teren intravilan situat la intersectia strazilor Poporului cu Eremia Movila. Pe amplasament (fostul lot 3) exista o cladire parter pentru care a fost obtinuta Autorizatia de desfiintare nr. 98/28.11.2017.

La nord de amplasament pe parcela situata pe strada Poporului nr.18, se afla o cladire – locuinta P+2, amplasata pe limita comuna de proprietate.

La vest de amplasament pe parcela situata pe strada Eremia Movila, nr. 2, se afla o cladire – locuinta Parter.

In interiorul zonei de reglementare ZRL2 a din care face parte amplasamentul studiat, delimitata de strazile Poporului, Eremia Movila, Barbu Delavrancea si zona ZRL4 – bloc locuinte colective LE36, se afla locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P-P+2.

Conform informatiilor oficiale furnizate de OCPI Constanta din totalul de 31 parcele aflate in limita zonei studiate, doar 15 parcele si constructii aferente sunt intabulate in sistem electronic E-TERRA. Pentru celelalte 16 parcele nu exista informatii referitoare la caracteristicile parcelarului. Prin suprapunerea suportului topografic avzat de OCPI cu cu planul cadastral furnizat de OCPI rezulta ca parcelarul a suferit modificari majore in perioada de timp dintre realizarea ultimului plan cadastral si momentul de fata.



Avand in vedere acestea, analiza parcelarului si a constructiilor existente s-a realizat pentru cele 15 parcele intabulate in sistem electronic, iar pentru celelalte 16 parcele informatiile luate in calcul se bazeaza numai pe observatii efectuate in teren referitoare la regimul de construire si regimul de inaltime, singurele care au putut fi observate din domeniul public.

ANALIZA PARCELAR STRADA EREMIJA MOVILA							
NR. POSTAL	INFORMATII PARCELA	SUPRA FATA PARCELA	A.C./ POT	LUNGIM E FRONT	REGIM DE CONSTRUIRE EXISTENT	REGIM DE INALTIME EXISTENT	OBSERVATII
-	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.2	INTABULARE E-TERRA	147,83 mp	67,27mp 42,12%	6,95ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL SUPRAFETEI PARCELEI SI LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA
NR.2A	INTABULARE E-TERRA	147,47 mp	50,86mp 34,49%	2,15ml	INSIRUIT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL SUPRAFETEI PARCELEI SI LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA
NR.4	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P+2	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.6	INTABULARE E-TERRA	246,00 mp	143,25mp 58,23%	7,55ml	INSIRUIT	P+2	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA; POT >DECAT CEL APROBAT
NR.6A	INTABULARE E-TERRA	249,53 mp	101,88mp 40,83%	7,57ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA
NR.8	INTABULARE E-TERRA	484,87 mp	133,00mp 27,43%	14,92ml	CUPLAT	P+1	-
NR.10	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P+1	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.10A	INTABULARE E-TERRA	305,32 mp	144,65mp 47,37%	7,18ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA; POT >DECAT CEL APROBAT
NR.12	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.14A	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.14	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.16A	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.16	INTABULARE E-TERRA	280,28 mp	175,51mp 62,62%	9,45ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL SUPRAFETEI



							PARCELEI SI LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA; POT >DECAT CEL APROBAT
LEGENDA					LIPSA INFORMATII		PARCELE CARE NU RESPECTA HGR.525/1996; POT>DECAT CEL APROBAT

ANALIZA PARCELAR STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA							
NR. POSTAL	INFORMATII PARCELA	SUPRAFATA PARCELA	A.C./ POT	LUNGIME FRONT	REGIM DE CONSTRUIRE EXISTENT	REGIM DE INALTIME EXISTENT	OBSERVATII
NR.1	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.1A	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.3	INTABULARE E-TERRA	481,00mp	155,80mp 32,39%	13,50ml	IZOLAT	P	-
NR.5	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.7A	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	INSIRUIT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.7B	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.9	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P+1	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII -
NR.11	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.13	INTABULARE E-TERRA	256,50mp	127,23mp 49,60%	9,67ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA; POT >DECAT CEL APROBAT
NR.13A	INTABULARE E-TERRA	265,24mp	76,76mp 28,93%	3,25ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA
NR.13A	INTABULARE E-TERRA	299,70mp	158,64mp 52,93%	11,81ml	CUPLAT	P+1	POT >DECAT CEL APROBAT
NR.15	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P+1	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.17	INTABULARE E-TERRA	509,36mp	237,76mp 46,68%	15,12ml	CUPLAT	P+1	POT >DECAT CEL APROBAT
LEGENDA					LIPSA INFORMATII		PARCELE CARE NU RESPECTA HGR.525/1996; POT>DECAT CEL APROBAT



ANALIZA PARCELAR STRADA POPORULUI							
NR. POSTAL	INFORMATII PARCELA	SUPRAFATA PARCELA	A.C./ POT	LUNGIME FRONT	REGIM DE CONSTRUIRE EXISTENT	REGIM DE INALTIME EXISTENT	OBSERVATII
NR.16BIS	INTABULARE E-TERRA	100,47mp	100,47mp 100%	13,35ml/ 6,78ml	CUPLAT	P	NU RESPECTA HGR 525/1996 D.P.D.V. AL LUNGIMII MINIME A FRONTULUI LA STRADA; POT >DECAT CEL APROBAT
NR.18A	FARA INTABULARE E-TERRA	-	-	-	CUPLAT	P+1	LIPSA INFORMATII PARCELA/ CONSTRUCTII
NR.18	INTABULARE E-TERRA	262,92mp	146,85mp 55,85%	11,80ml	INSIRUIT	P+2	POT >DECAT CEL APROBAT
NR.20	INTABULARE E-TERRA	378,25mp	-	24,05ml/ 2,39ml/ 9,70ml	-	-	PARCELA CARE A GENERAT PUZ
LEGENDA					LIPSA INFORMATII		PARCELE CARE NU RESPECTA HGR.525/1996; POT>DECAT CEL APROBAT

Concluzii ale analizei parcelarului existent:

- parcelar rezultat din dezmembrari succesive care nu respecta conditiile minime de dezmembrare si construire, rezultand parcele neregulate, cu suprafete mai mici de 150mp si front la strada mai mic de 8ml; pentru mai mult de 50% din numarul de parcela existent in limita zonei studiate nu exista informatii detinute de OCPI - terenuri si constructii neintabulate electronic pentru care nu se pot efectua si accepta masuratori topografice de catre OCPI, in lipsa solicitarii proprietarilor de drept
- procent ridicat de fond construit aflat intr-o stare fizica medie, locuinte individuale cu partiu de tip vagon care nu beneficiaza de conditiile minime de insorire; anexe si constructii de locuit amplate pe limita posterioara de proprietate
- majoritatea cladirilor sunt amplasate in regim de construire cuplat si au regim de inaltime Parter
- 7 parcele din cele 15 parcele intabulate electronic, pentru care a fost calculat POT existent pe baza raportului dintre suprafata parcelei si suprafata construita a cladirilor existente au POT (procentul de ocupare al terenului) mai mare decat POT maxim aprobat prin PUG, adica 45%.

3.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică, termică și telecomunicații.

2.5.1 Alimentarea cu apă și canalizarea, conform Aviz RAJA S.A.nr.224550800/10.07.2018

În limita zonei studiate există conducte de distribuție apă, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apă și racorduri de canalizare aferente imobilelor existente în zona, conform planului anexa la aviz și plansei U04-Reglementări edilitare.

Pe amplasamentul care a generat PUZ există un bransament de apă Dn 25mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn 160mm PEHD existentă pe strada Poporului și 2 racorduri de canalizare executate în caminul de vizitare Cve de pe colectorul menajer Dn 300mm Azb (H=1,40m), respectiv în colectorul menajer Dn 250mm B (H=1,90m).

Pe strada Poporului există conducta de distribuție apă Dn 160mm PEHD, conducta magistrală de apă Dn 600mm OL, colectorul menajer Dn 250mm B (H=1,90m).



Pe strada Eremia Movila exista conductea de distributie apa Dn 100mm Azb, colectorul menajer Dn 300mm Azb (H=1,40m).

Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.

2.5.2 Alimentarea cu energie electrica, conform Aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr.224550800/10.07.2018

In limita zonei studiate, exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4KV, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Pentru obtinerea Autorizatiei de construire, faza de proiectare ulterioara PUZ, se va reveni pentru obtinerea Avizului de amplasament de la Enel Distrubutie Dobrogea, pentru orice constructie din zona studiata.

In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

2.5.3 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET nr.B10261/06.07.2018

In vecinatatea zonei studiate nu exista retele de alimentare cu energie termica.

2.5.4 Alimentarea cu gaze naturale, conform Aviz DISTRIGAZ SUD RETELE ENGIE nr.312831931/03.07.2018

In limita zonei studiate exista componente ale sistemului de distributie gaze naturale, trasate orientativ pe plansa U04-Reglementari edilitare conform planului anexa la aviz.

Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt proprietatea consumatorilor.

Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia siatemelelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comertului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de doistributie.

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190, pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

- a) Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale
- b) Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- c) Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale

- d) Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retellelor de gaze naturale existente, se realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia siatemelelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comertului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de doistributie.



Viitoarele constructii si/sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de securitate). Distantele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

2.5.5 Telecomunicatii, conform Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1041/04.07.2018

In limita zonei studiate exista retele de telecomunicatii TELEKOM, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

3.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform certificatului de urbanism se va obtine Decizia A.P.M. CONSTANTA referitoare la evaluarea de mediu.

3.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona PUZ studiată este o zona urbana, puternic antropizata, in care exista numai constructii cu functiuni de locuire si un spatiu comercial.

De asemenea, in cadrul acestui perimetru se regasesc numai terenuri proprietate privata construite.

3.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va intocmi studiul geotehnic, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

Conform Studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul care a generat studiul PUZ:

Apa subterana

Lucrarile de teren la data executarii forajelor nu au identificat nivelul hidrostatic pana la adancimile cercetate, panza freatica in zona este variabila in functie de debitul precipitatiilor si de pierderile din canalizari si retele de apa din zona si este cantonata la baza depozitelor cuaternare de loess, prafuri argiloase si argile prafoase predominante in zona, inclusiv pe amplasament.

Panza freatica nu afecteaza structurile macroporice din zona fundatiilor.

Adancimea de inghet, conform STA 6054/77 in zona amplasamentului este de 0,80m.

Actiunea vantului asupra constructiilor, conform CR 1-1-4/2012 este $Q_{ref} = 0,5k Pa$.

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $S_{0,K} = 2kN/mp$

Seismicitatea zonei

Zona seismica este moderata-ridicata.

Valorile de varf ale acceleratiei terenului, conform P100/1/2013 se incadreaza in zona seismica cu $A_g = 0.20g$ si o perioada de colt $T_c = 0,7 sec$.

Categoria geotehnica

Conform NP 074/2002 pentru amplasamentul studiat, in urma forajelor executate, au rezultat urmatoarele:

- conditii de fundare – teren mediu
- apa subterana – fara epuizmente
- categoria constructiilor – normala



- vecinatati – risc redus
- incadrare seismica – ag = 0,20g
- Risc geotehnic redus
- Categorie geotehnica 1

3.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente conform avizelor si planurilor anexa la avizele obtinute in acest sens.

Retelele edilitare existente sunt pozate pe amprizele strazilor existente si nu afecteaza proprietatile private. Strazile existente sunt strazi de categoria III de circulatie, asfaltate, cu circulatii pietonale amenajate.

3.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate precum si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

CAPITOLUL 4: DISFUNCTIONALITATI

Disfunctionalitati in zona studziata din punct de vedere al:

- **functiunilor** - nu au fost identificate
- **fondului construit** - procent ridicat de fond construit aflat intr-o stare fizica medie, locuinte individuale cu partiu de tip vagon care nu beneficiaza de conditiile minime de insorire; anexe si constructii de locuit amplate pe limita posterioara de proprietate
- **parcelarului** - parcelar rezultat din dezmembrari succesive care nu respecta conditiile minime de dezmembrare si construire, rezultand parcele neregulate, cu suprafete mai mici de 150mp si front la strada mai mic de 8ml; pentru mai mult de 50% din numarul de parcela existent in limita zonei studiate nu exista informatii detinute de OCPI - terenuri si constructii neintabulate electronic pentru care nu se pot efectua si accepta masuratori topografice
- **circulatiilor** - strada Poporului care creaza legatura dintre b-dul Tomis si b-dul Alexandru Lapusneanu este o strada foarte aglomerata - de categoria III de circulatie, de legatura,
- **sistemului de spatii publice** - in interiorul zonei studiate spatiile publice sunt strazile care delimiteaza zona
- **regimului juridic** - nu au fost identificate
- **echiparii tehnico-edilitare** - nu au fost identificate

CAPITOLUL 5: PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

*Conform PUG Mun. Constanta, **amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRL2a - ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie***

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRL2a, conform PUG Mun. Constanta

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P+2 (H maxim = 10metri)



PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- **POT = 35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren)

- **CUT_{maxim} = 1.0;**

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.

Pentru lotul 2, parte din parcela studiata au fost aprobate prin PUD-HCL 205/2007, reglementari urbanistice pentru un imobil de locuinte P+3 cu spatii comerciale la parter.

CAPITOLUL 6: CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1 PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Propunerilor prezentului Plan urbanistic zonal, privesc urmatoarele aspecte:

- impartirea zonei studiate in 2 zone, una care se mentine conform incadrarii din PUG Constanta, respectiv ZLR2a si a doua care cuprinde parcelele cu front la strada Poporului si parcelele vizibile din intersectiile existente – zona mixtz ZM
- mentinerea functiunilor admise (locuire individuala) si functiuni complementare in zona ZRL2a
- completarea functiunilor admise cu locuire colectiva cu spatii comerciale/servicii la parter in zona ZM
- mentinerea regimului de inaltime admis, conform PUG, respectiv P+2 in zona ZRL2a
- admiterea unui etaj (regim maxim de inaltime P+3) in zona ZM
- stabilirea retragerii cladirilor noi de la aliniament la minim 3 metri in zona ZRL2a
- stabilirea amplasarii cladirilor pe aliniament in zona ZM
- stabilirea retragerii cladirilor noi de la limitele laterale si posterioare de (conform Regulament aferent PUZ)
- stabilirea conditiilor de construire pentru parcelele existente
- asigurarea suprafetei minime de spatii plantate pe fiecare parcela, cu respectarea HCJC 152/2013, dar nu mai putin de 10% din suprafata fiecărei parcele
- stabilirea POT – procentul de ocupare al terenului pentru ambele zone propuse la maxim 45%
- cresterea CUT – coeficientul de utilizare al terenului, aprobat prin PUG, cu 20% (conform *Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*) pentru ambele zone propuse la 1,62

6.2 LUCRARI PROPUSE

TABEL COMPARATIV REGLEMENTARU URBANISTICE APROBATE/PROPUSE

ZONA DE REGLEMENTARE	APROBAT PRIN PUG		PROPOS PRIN PUZ	
	ZRL2a	ZRL2a	ZRL2a	ZM
FUNCTIUNI	Locuinte individuale si functiuni complementare	Locuinte individuale si functiuni complementare	Locuinte individuale, colective, comert si servicii amplasate la parter si functiuni	



			complementare
POT	35%-45%	45%	45%
CUT	1-1,35	1,62	1,62
RH	P+2	P+2	P+3
H maxim	11m	11m	15m

Zonele de reglementare propuse au urmatoarele caracteristici:

1. ZRL2a – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

UTILIZARI ADMISE

- **locuire:** locuinte individuale
- **functiuni complementare locuirii:** parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale in limita a 25% din aria construita

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent
- se admite extinderea, supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor din regulament referitoare la POT si CUT

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR SI CONDITII DE AMPLASARE A CLADIRILOR

REGIM DE CONSTRUIRE	REGIM MAXIM DE INALTIME	FRONT MINIMUM	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA/LIMITEL E LATERALE	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA POSTEROARA
INSIRUIT	P+2	8 metri	150mp	RETRAS MIN.3metri si MAX.5metri	-	5 metri
CUPLAT	P+2	12 metri	300mp		3 metri	5 metri
IZOLAT	P+1	14 metri	300mp		3 metri	5 metri
	P+2	16 metri	300mp		4 metri	5 metri

2. ZM – SUBZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3

UTILIZARI ADMISE

- **locuire:** locuinte individuale, locuinte colective
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **servicii aferente zonelor de locuinte:** comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine), in urmatoarele conditii:
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - sa fie amplasate numai la parterul cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza
- **functiuni de invatamant:** gradinita, after-school, cu urmatoarele conditii:
 - satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
 - pe parcela nu vor exista alte functiuni.



- se admite extinderea, supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor din regulament referitoare la POT si CUT

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR SI CONDITII DE AMPLASARE A CLADIRILOR

Pentru locuinte individuale

REGIM DE CONSTRUIRE	REGIM MAXIM DE INALTIME	FRONT MINIMUM	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA/LIMITELE LATERALE	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA POSTEROARA
INSIRUIT	P+2	8 metri	150mp	-	5 metri
CUPLAT	P+2	12 metri	300mp	3 metri	5 metri
IZOLAT	P+1	14 metri	300mp	3 metri	5 metri
	P+2	16 metri	300mp	4 metri	5 metri

Pentru celelalte functiuni admise, cu exceptia locuintelor individuale situate pe parcele de camp

REGIM DE CONSTRUIRE	REGIM MAXIM DE INALTIME	FRONT MINIMUM	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA/LIMITELE LATERALE	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA POSTEROARA
IZOLAT	P+2	16 metri	300mp	4 metri	5 metri
	P+3	18 metri	350mp	4 metri	5 metri

Pentru celelalte functiuni admise, cu exceptia locuintelor individuale situate pe parcelele de colt, situate la intersectia strazilor Poporului cu Barbu Delavrancea si Poporului cu Eremia Movila

REGIM DE CONSTRUIRE	REGIM MAXIM DE INALTIME	FRONT MINIMUM LA CEL PUTIN UNA DIN STRAZI	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	RETRAGERE MINIMA DE LA LIMITA/LIMITELE LATERALE
IZOLAT	P+2	16 metri	300mp	3 metri
	P+3	18 metri	350mp	3 metri

- parcelele de colt se considera ca avand numai aliniamente la strazile existente si limite laterale catre celelalte parcele

Pentru parcelele care nu se incadreaza in reglementarile PUG si HGR nr.525/1996 referitoare la dimensiunile minime ale parcelei si caracteristicile acesteia (front minim la strada), constructiilor se va numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu.

Avand in vedere faptul ca toate parcelele existente in limita zonei studiate sunt construite, conditiile existente sau autorizate pentru acestea se mentin pana la eliberarea acestora pe baza unei Autorizatii de desfiintare.

Se recomanda alipirea parcelelor existente in vederea generarii unui parcelar urban regulat care sa indeplineasca conditiile optime de construire. Deasemenea in vederea mentinerii conditiilor optime de construire a parcelelor, orice noua dezmembrare a parcelelor se va realiza numai pe baza unui PUD.

Avand in vederea parcelarul destructurat mai ales in zona strazii Poporului, prin propunerea unei zone mixte cu regim mai mare de inaltime se urmareste incurajarea comasarii parcelelor, intrucat pentru realizarea regimului de inaltime P+3, trebuiesc indeplinite conditiile stipulate mai sus.

Pe plansa U06-Posibilitati de mobilare urbanistica, este prezentata o propunere de mobilare cu titlu orientativ, pentru amplasamentul care a generat studiul PUZ.

BILANT TERITOARIAL PENTRU FIECARE PARCELA

Constructii maxim	45% din suprafata parcelei
Circulatii si parcaje	45% din suprafata parcelei
Spatii plantate la sol minim	10% din suprafata parcelei
TOTAL	100%



Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013:pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

In situatia functiunilor existente si propuse prin prezentul PUZ, respectiv locuire individuala si colectiva, suprafata minima de spatiu plantat care trebuie asigurata pe fiecare parcela este minim 5mp/locuitor pentru locuinte individuale si minim 30% din suprafata parcelei pentru locuinte colective.

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, se impune ca minim 10% din suprafata fiecărei parcele sa fie amenajata ca spatiu plantat la sol.

In cazul amplasamentului care a generat studiul PUZ, necesarul de spatii plantate pentru functiunea de locuire colectiva este 30% din suprafata parcelei de 378mp, adica 113,40mp.

In limita zonei studiate nu sunt propuse masuri care sa vizeze circulatiile auto si pietonale din zona, intrucat zona studiat este o insula cu parcelar de tip urban, delimitata la nord, sud, est si vest de circulatii auto si pietonale amenajate.

Masurile propuse ce se refera la amplasamentul care a generat studiul PUZ si se refera la amenajarea accesurilor si parcajelor. In acest sens, se propun urmatoarele:

- Realizarea accesului auto la amplasamentul studiat din strada Poporului
- Realizarea accesului pietonal din strada Poporului pentru spatiul comercial propus la parter si din strada Eremia Movila pentru functiunea de locuire.

Parcajele necesare obiectivului propus – imobil locuinte colective – 6 apartamente si spatiu comercial la parter cu regim de inaltime P+3, se pot realiza:

- pe amplasament la sol – 9 locuri de parcare, amplasate in interspatiul dintre limita laterala nord si retragerea cladirii – 10metri
- necesarul de locuri de parcare s-a calculat conform Regulamentul aprobat privind asigurarea numarului de locuri de parcare in Mun. Constanta.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va realiza prin racordarea tuturor constuctiilor noi la retelele existente de alimentare cu apa si canalizarea menajera si la retelele de alimentare cu energie electrica.

Regulamentul de urbanism aferent prezentului PUZ, prevede ca toate constructiile noi vor fi racordate la retele existente de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, iar autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Toate firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Toate retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.

6.4 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe fiecare amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor cladiri se va face prin racordarea la retelele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.



Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

- **Protectia Aerului**

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume : gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona , prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele minime de spatii plantate plantate. Utilizarea (in scopul asigurarii agentului termic) centralelor termice pe baza de gaz natural, va elimina problema emisiilor atmosferice care ar fi fost generate in cazul folosirii sistemelor clasice.

- **Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor**

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

In faza de constructie se va produce zgomot. Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

- **Protectia Impotriva Radiatiilor**

Nu este cazul.

- **Protectia Solului Si Subsolumului**

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnice in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului.

Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deșeu (deșeuri menajere, deșeuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

- **Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominante existente si propuse, si anume locuire si functiuni complementare/compatibile cu locuirea.

De asemenea, prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate pe fiecare amplasament destinat construirii.

Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului .



Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul care a generat PUZ, in functie de:

- Caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor
- Natura litologica specifica locatiei
- Categoria geotehnica si riscul geotehnic

Pentru amplasamentul constructiilor se recomanda doua variante in ceea ce priveste solutia de fundare:

Varianta 1 incarcari de calcul $\leq 12t/ml$ de fundatie

Fundare directa pe stratul de praf argil-argila prafoasa vartoase

Adancime de fundare $O_f = -2.00m$ CTN

Presiunea conventionala de calcul $P_{conv} = 160k.Pa$ - gr. fundamentala, cu respectarea conditiilor la incarcari centrice:

$P_{ef} \leq P_{c onv}$

$P'_{ef} \leq 1.2P_{conv}$

P_{ef} si P'_{ef} : presiune medie verticala pe talpa fundatiei Varianta 2 (incarcari de calcul $> 12t/ml$ de fundatie)

Varianta 2 incarcari de calcul $\geq 12t/ml$ de fundatie

Fundare pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unei perne de loess sau deseu de cariera cu grosimi ce urmeaza a fi stabilite in urma unui caiet de sarcini

Cota de sapatura generala $-3.00m$ CTN

Presiunea conventionala de calcul $P_{conv} = 180k.Pa$ - gr. fundamentala, cu respectarea conditiilor la incarcari centrice :

$P_{ef} \leq P_{conv}$ $P'_{ef} \leq 1.2P_{conv}$

P_{ef} si P'_{ef} : presiune medie verticala pe talpa fundatiei

Concluzii si recomandari de fundare

Proiectantul constructiei va alege adancimea de fundare si latimea fundatiilor astfel incat $P_{ef} \leq P_{conv}$.

Adancimile de fundare sunt date fata de cota terenului natural (CTN). Adancimea de fundare va fi obligatorie sub adancimea de inghet din zona.

Se va evita fundarea pe formatiuni diferite datorita posibilitatii aparitiei tasarilor diferite, recomandandu-se fundarea pe un strat ce se iveste pe toata aria constructiei.

Apele de provenienta meteorica se recomanda a fi indepartate din fundatii, iar pe langa fundatii se vor realiza umpluturi compactate pentru asigurarea gospodarii apelor. Umpluturile se vor realiza in straturi de 10- 15cm la umiditatea optima de compactare. Compactarea fiecarui strat trebuie adusa la un grad minim de compactare de 97-98%. Se interzice incorporarea de materii vegetale sau organice in umpluturi.

Ultimii 10cm ai sapatarii se vor realiza in ziua turnarii betonului de egalizare sub fundatii, pentru ca terenul sa nu fie alterat de precipitatii, insolatii sau inghet.

La terminarea sapaturilor pentru fundatii, va fi anuntat proiectantul de specialitate pentru fazele determinante, iar in cazul oricarei modificari privind zona de amplasament sau in structurile proiectate, respectiv in cazul unor neconcordanțe fata de studiul geotehnic, va fi anuntat geotehnicianul pentru abordarea eventualelor investigatii suplimentare privind terenul de fundare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.



Evacuarea apelor uzate în rețeaua publică de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative și respectând normele și normativele în vigoare cu privire la condițiile și calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate în rețelele de canalizare vor îndeplini condițiile impuse de normativele în vigoare, de avizele operatorului local care exploatează instalațiile de canalizare și de acordul inspectoratului județean de protecție a mediului. În cazul în care apele uzate nu se încadrează în indicatorii de calitate care să respecte aceste condiții, utilizatorii în cauză au obligația să execute instalații proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie să respecte condițiile din Avizul de racordare obținut de la S.C.RAJA S.A.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică de la Ovidiu, după o prealabilă trecere pe la stația de reciclare din zona b-dului Aurel Vlaicu, unde din deseuri sunt extrase materialele reciclabile.

De asemenea, pe fiecare amplasament vor exista platforme de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

Organizarea sistemului de spații plantate

Reglementările PUZ prevăd realizarea de suprafețe verzi și plantate, cu respectarea unor suprafețe minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la menținerea unui microclimat corespunzător caracterului zonei.

Suprafețele minime de spații plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă în funcție de destinație.

De asemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10% din suprafața fiecărei parcele va fi amenajată ca spațiu plantat.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În limita zonei studiate și în imediata vecinătate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesită protecție.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Reglementările PUZ prevăd realizarea de suprafețe verzi și plantate, cu respectarea unor suprafețe minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la menținerea unui microclimat corespunzător caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța sunt stabilite în Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

De asemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10% din suprafața fiecărei parcele va fi amenajată ca spațiu plantat.

Reabilitarea urbană a amplasamentului ce a generat studiul PUZ se va realiza tocmai prin stabilirea unor reglementări urbanistice noi, prin care terenul liber rezultat în urma desființării construcțiilor existente va putea fi utilizat din punct de vedere urban.

Eliminarea disfuncțiilor din sistemul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Nu au fost identificate disfuncții în sistemul existent al căilor de comunicații și rețele edilitare în limita zonei studiate.

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilități.



CAPITOLUL 7: RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Planul ce face obiectul prezentului PUZ este de utilitate sociala, fara a fi de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului. Planul nu joaca un rol important in armonizarea cu alte planuri si programe de la nivel local, regional sau national. Prin pozitionarea amplasamentului, planul se inscrie in prevederile legale din domeniul protectiei mediului si in cele ale urbanismului impuse de Certificatul de urbanism nr. **nr. 1918/11.05.2018** cu referire la indicatorii urbanistici propusi.

CAPITOLUL 8: IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Analiza PUZ propus se va face cu respectarea cadrului juridic ce cuprinde (si nu numai) acte normative cum ar fi:

OUG 195/2005 - privind protectia mediului, aprobata prin Legea 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Lg 211/2011 - privind regimul deseurilor .

HG 856/2002 - privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

HG 349/2005 - privind depozitarea deseurilor .

O. MMGA 95/2005 - cu modificarile ulterioare, privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista naționala de deșeuri acceptate .

Lg. 249/2015 - privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje

OUG 5/2015 - privind deseurile de echipamente electrice si electronice

O.M1281/1121/2005 - privind stabilirea modalitatilor de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale in scopul-colectarii-selective

HG 1061/2008 - privind transportul deseurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

HG 674/2007 - pentru modificarea și completarea Hotarârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea Zgomotului-ambiental.

STAS 10009-88 - Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot urban

Lg 101/2006 - privind serviciul de salubritate a localitaților

Ord.119/2014 - privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

CAPITOLUL 9: PIESE DESENATE

- 1.U01 Incadrare in teritoriu
- 2.U02 Situatia existenta
- 3.U03 Reglementari urbanistice

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI