



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

# all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STR. MUNȚII TATRA, STR. LT. PETRE MĂNOIU, LICEUL C.F.R. ȘI LINII C.F.R.**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Parohia „Întâmpinarea Domnului”, Arhiepiscopia Tomisului
- Data elaborării: martie 2019
- Suprafața terenului studiat: 7574 mp

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cuprins între străzile Munții Tatra și Lt. Petre Mănoiu, Liceul C.F.R. și liniile de cale ferată, în suprafața de 3000 mp.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de reglementare a parcelei din str. Munții Tatra, nr. 45. Acesta aparține Municipiului Constanța și este atribuit în folosință gratuită Parohiei „Întâmpinarea Domnului”, Arhiepiscopia Tomisului, conform Hotărârii consiliului local municipal Constanța, cu numărul 415 din 2001.

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele aflate în folosință de curți-construcții.

Terenul care a generat P.U.Z. este ocupat parțial de locuințe informale (improvizate și lipsite de utilități), încadrate [conform I.N.C.D. URBAN – INCERC 2013 - 2014, „Analiză privind așezările informale din România – evaluarea situației actuale în vederea formulării unor reglementări și instrumente de intervenție”] în tipul 2: grupări de locuințe situate în zone care, conform P.U.G., au funcțiuni ce exclud locuire și sunt ocupate majoritar de categorii de persoane vulnerabile.

Terenul este actual reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. 327/2015, și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta îl încadrează în zona de reglementare ZRA 3 – zona unităților de depozitare, și are următoarele utilizări admise: unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

Se dorește reglementarea terenului în vederea construirii unui edificiu de cult ortodox, cu construcțiile aferente, completat cu funcțiuni comerciale (inclusiv alimentație publică - cantină).

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

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

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;

- Legea 289/2002 – privind perdelele forstiere de protecție;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### 1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

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

### 1.3.3. Sursele de informații utilizate

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

### 1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

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

#### 2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 7574 mp. Aceasta este reglementată ca zonă a unităților de depozitare ZRA3. Din punct de vedere funcțional, terenul are următoarea structură:

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

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona utilităților publice – stație de pompare	304	4.01
2	Circulație pietonală, trotuare	18	0.24
3	Zona de circulație carosabilă	192	2.53
4	Zona transporturilor ferovoare	418	5.52
5	Teren liber, neconstruit	6642	87.69
	TOTAL	7574	100,00

### 2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P2. În zona studiată există o singură construcție definitivă, și anume stația de pompare a apelor menajere aparținând R.A.J.A. S.A., și o serie de locuințe informale - încropite, provizorii, neautorizate. Stația de pompare este o construcție din zidărie portantă de cărămidă, cu învelitoare tip terasă necirculabilă.

### 2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiunilor complementare acestora, precum și teren ocupat de un liceu, cu mai multe corpuri de clădire. Destinația posibilă pentru parcelele studiate, pe lângă cea solicitată pentru edificiu de cult, poate fi legată în continuare de locuire, la care se pot adăuga comerț, construcții edilitare, spații verzi și de protecție amenajate, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în apropiere de ieșirea din oraș spre vest, spre autostrada A3, la capătul de linie de transport în comun urban. Accesibilitatea la rețeaua rutieră națională este indirectă, prin strada Lt. Petre Mănoiu. Teritoriul studiat face parte din cartierul Palas.

Suprafața studiată are cca. 110 metri pe direcția E-V și cca. 65 metri pe N-S.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu strada Munții Tatra;
- la sud cu zona de căi ferate;
- la est cu aleea pietonală de lângă Liceul C.F.R.;
- la vest cu Lt Petre Mănoiu.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z.:

Număr punct	X	Y
1	786378.960	302676.530
2	786389.550	302632.790
3	786329.300	302618.170
4	786320.750	302628.630
5	786314.450	302657.890
6	786318.690	302662.000
7	786378.960	302676.530

Inventarul de coordonate al terenului studiat este următorul:

Număr punct	X	Y
1	786310.720	302660.640
2	786415.470	302685.890
3	786435.270	302606.990
4	786322.600	302604.280

## 2.3. *ELEMENTE DE CADRU NATURAL*

### 2.3.1. *Analiza geotehnică*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argila prafoasa + argilă. Se anexează studiul geotehnic.

### 2.3.2. *Condiții climatologice*

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

## 2.4. *CIRCULAȚIA*

### 2.4.1. *Circulația rutieră*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Străzile Lt. Petre Mănoiu și Munții Tatra sunt de categoria a III-a. Circulația se desfășoară pe ambele sensuri pe arterele menționate, pe câte o bandă pe sens.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare proastă, sau sunt neamenajate.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

### 2.4.2. *Transportul în comun*

Cele mai apropiate linii de transport în comun sunt pe bd. I.C. Brătianu, aflat la distanță de cca. 220 de metri. Zona este deservită de traseele multiple:

- linia maxi-taxi 309: Palas – Campus;
- linia 48: C.F.R. Palas – Poarta 2 Port;
- toate liniile de transport în comun care leagă orașul de localitățile din județ și de București.

Stațiile sunt situate la cca. 300 de metri distanță de amplasament.

## 2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 3304 mp, adică 43.62% din suprafața studiată și este constituită de terenul care a generat P.U.Z. și de parcela destinată dotărilor tehnico-edilitare – stația de pompare.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 4270 mp, adică 56.38% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	3000	39.61
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	4574	60.39
	TOTAL	7574	100,00

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.3.1. Alimentarea cu apă

Străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv.

### 2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Adiacent terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Pe terenul studiat se află și una din stațiile de pompare aferente acestei rețele. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de ape pluviale publică. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

### 2.6.3. Alimentarea cu caldură

Rețelele R.A.D.E.T. existente sunt cele specificate în avizul regiei.

### 2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Munții Tatra există rețea publică de electricitate, care deservește locuitorii din zonă. De asemenea, există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distributie Dobrogea, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

### 2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

### 2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate obiectivele de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele legate de mediu care se evidențiază disjung din prezența locuințelor informale de pe teren, care nu dispun de bransamente la rețelele publice de apă și de canalizare, nici de platforme amenajate de colectare a deșeurilor menajere.

În același timp, vecinătatea liniilor de cale ferată produce disconfort prin zgomot și vibrații, neexistând o barieră de protecție.

## 2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

### 2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenurile neutilizate corespunzător defavorizează comunitatea din zonă;
- b) prezența locuințelor informale scade drastic nivelul de atractivitate al zonei;
- c) vecinătatea liniilor de cale ferată produce disconfort.

### 2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința inițiatorului P.U.Z. de față, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare și a accesibilității pe parcele, fără a împiedica traficul pe bd. I.C. Brătianu;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

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

### 3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. reglementarea terenului în vederea construirii unui edificiu de cult ortodox, cu construcțiile aferente, completat cu funcțiuni comerciale (inclusiv alimentație publică - cantină). Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- edificii de cult;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, etc.;
- servicii: sociale, mici ateliere manufacturiere, etc.;

- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- locuințe sociale.

Regimul de înălțime necesar este maxim 10 metri la cornișă, cu accente cerute de programul arhitectural (turlă, clopotniță, etc.).

Indicatorii urbanistici se vor adapta la funcțiunile propuse și vor crește în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

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

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

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRA 3 - zona unităților de depozitare.

Conform P.U.G., se admit unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărire comunală, care necesită suprafețe mari de teren; sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (reparcelare / reconfigurare zonă).

Cu condiționări se admite extinderea sau conversia activităților actuale, dacă nu agravează poluarea factorilor de mediu și prezintă un program de retehnologizare și ecologizare; sunt admise, în mod excepțional, următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional, precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi, etc.), care asigură servirea exclusivă a personalului salariat al unităților respective.

Sunt interzise:

- locuințe, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- unități de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește limitele concentrației maxime admise;
- unități militare, cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- alte servicii de interes general nespificate la utilizări admise cu condiționări.

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



- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform PUZ, cu următoarele condiționări: se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; nu va depăși înălțimea maximă admisă în zonele de reglementare înconjurătoare, care sunt ZRL2a (10 metri +2), ZRL2b (10 metri +2) și ZRE1 (conform caracterului zonei și vecinătăților);
- P.O.T. maxim conform P.U.Z., dar nu peste 50%;
- C.U.T.: coeficient volumetric stabilit prin P.U.Z., condiționat la maxim 10,0 mc/mp teren.

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

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

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- crearea unei zone verzi de separare a zonei locuite față de căile ferate.

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

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special cel al străzii Munții Tatra;
- stabilirea caracteristicilor accesurilor carosabile pe parcele.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1. Căile de comunicație

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

Niciuna din străzile adiacente nu este intens circulată, neexistând obiective de interes în apropiere care să implice un trafic auto ridicat. Ca direcție de circulație mai importantă poate fi considerată strada Lt. Petre Mănoiu, care conduce spre Bd. I. C. Brătianu, fiind perpendiculară pe acesta.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde este

necesar. Adiacent străzilor se vor menține circulațiile pietonale existente de minimum 1,50 metri lățime. Se va menține aleea pietonală de pe latura de vest, care înlesnește accesul în curtea liceului.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

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

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

#### 3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe bd. I.C. Brătianu. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi.

#### 3.4.3. *Parcaje și garaje*

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

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 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 permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

#### 3.4.4. Sistematizare verticală

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 accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;
- 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 FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

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

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

- **C** – centru de cartier, edificii de cult;
- **V** – zona de spații verzi.

Adiacente acestora se află:

- circulațiile publice pietonală și carosabilă;
- **TE** - zona construcțiilor tehnico-edilitare.

Circulațiile se vor supune reglementărilor P.U.G., iar pe zona construcțiilor tehnicoedilitare se va menține construcția existentă, fiind permise numai lucrări de intervenție și modernizare. P.U.Z. reglementează zonele nou create:

- **C** – centru de cartier, edificii de cult;
- **V** – zona de spații verzi.

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZT – zona transporturilor feroviare	418	5.52
2	TE – zona construcții tehnico-edilitare	304	4.01
3	Zona circulației pietonale – trotuare	649	8.57
4	Zona circulației carosabile	3	0.04
5	C - centru de cartier, edificii de cult	3000	39.61
6	V – Spații verzi publice amenajate	3200	42.25
	TOTAL	7574	100,00

### 3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- **C – P+2E**, înălțime maximă la cornișă de **10 metri** de la cota trotuarului, cu accente de înălțime corespunzătoare programului arhitectural;
- **V, TE** – Parter; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 4 metri de la cota trotuarului.

### 3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 8 metri față de strada Munții Tatra și cel puțin 12 metri față de strada Petre Mănoiu.

### 3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

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

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

Astfel:

- pentru **C**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.50

- pentru **V**:

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0.01

### 3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone de protecție ale unor obiective aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

## 3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

### 3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor de canalizare existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A..

### 3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

### 3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

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

### 3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor branșa la rețeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

### 3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

Platformele descoperite de depozitare a deșeurilor ale locuințelor sociale se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță 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 va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

### 3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuințe sociale, funcțiuni destinate copiilor), 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 vor avea în vedere:

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

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013.

Bilanțul spațiilor verzi se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zona de reglementare	Existent (mp)	Propus (mp)
1.	C – funcțiuni mixte	0	800
2.	V – locuințe și funcțiuni complementare locuirii	0	3000
	Total	0	3800

### 3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

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

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

Sunt admise:

- clădiri de cult;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc..

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

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

În zona studiată se identifică:

- parcela cu nr. cadastral IE 248690 care a generat P.U.Z. și care se reglementează ca zona de centru de cartier – culte în suprafață de 3000 mp;
- terenul destinat echipamentelor tehnico-edilitare, în suprafață de 304 mp, stație de pompare;
- suprafața de 4574 mp aparține domeniului public, constituită în prezent din circulații publice și teren liber, neconstruit. Acesta din urmă se va reglementa ca spațiu verde public.

#### 3.8.3. *Circulația terenurilor*

Nu se propun schimbări ale regimului de proprietate.

Nr.crt.	Tipul de proprietate propus	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	3304	43.62
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	4270	56.38
	TOTAL	7574	100,00

#### IV. CONCLUZII

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului construit existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurându-se accesul carosabil pe fiecare parcelă.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,  
arh. Ignis Duvagi

