MEMORIU TEHNIC

Pentru intocmire

PLAN URBANISTIC ZONAL

DATE GENERALE :

**AMPLASAMENT OBIECTIV : EFECTUARE Plan urbanistic zonal - Construire Locuinte, parcela A1033/11/3: LOT1, LOT 2, LOT3, LOT 4, LOT 5, LOT 6, LOT 7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12, LOT13; municipiul Constanta; judetul Constanta.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. PRODESIGN ARCHITECTURE S.R.L.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: Arh. CRUDU GHEORGHE**

**BENEFICIAR : PRIMARIA** MUNICIPIULUI CONSTANTA

**INITIATORI:**  CONSTANTIN GEORGETA

**NUMAR PROIECT :**  33/2022

**DATA :** 2024

CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:

1. Proiectul se incadreaza in prevederile Legii 292/2009.
2. Proiectul nu intar sub incidenta art 28 din O.U.G. nr. 57/2007 prind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.
3. Proiectul nu intra sub incidenta prevederilor art.48 si 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.
   1. **Introducere:** Date de recunoastere a documentatiei

* Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal – Efectuare PUZ - Construire Locuinte cf. Certificat de urbanism 564 din 06.04.2022.
* Pentru parcela: A1033/11/3 LOT1, LOT 2, LOT3, LOT 4, LOT 5, LOT 6, LOT7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12, LOT 13, in vederea introducerii in intravilan a stabilirea conditiilor pentru construirea de locuinte si functiuni complementare locuirii, municipiul Constanta, jud. Constanta.
* Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta, jud. Constanta.

**Initiatori: PROPRIETAR:** CONSTANTIN GEORGETA

Proiectantul general: S.C. PRODESIGN ARCHITECTURE S.R.L.

Proiectant de specialitate arh.CRUDU GHEORGHE

* Data elaborarii: FEBRUARIE 2024.
  1. **Necesitatea si oportunitatea planului**

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal il constituie parcela cu numarul: A1033/11/3 LOT1, LOT 2, LOT3, LOT 4, LOT 5, LOT 6, LOT7, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12, LOT 13, loturi insumand, in suprafata de 7500 mp, parcela A1033/11/3 este situata in municipiul Constanta, jud. Constanta, conform planului de incadrare in zona.

Obiectul propus prin prezentul PUZ este inscris in directia de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv prin: relationarea acestei zone cu localitatea, prin crearea unor bune legaturi de comunicatii, prin rezolvarea circulatiilor existente si nou propuse, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirilor, integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente in zona, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

Pentru completarea reglementarilor tehnice, urbanistice conform Certificatului de urbanism 564 din 06.04.2022 a rezultat necesitatea intocmirii Planului urbanistic zonal pentru zona studiata, tinand cont de urmatoarele considerente:

* Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea introducerii in intravilan si construirii de locuinte pe loturile parcelate.
* Terenul in cauza este arabil, extravilan; scoaterea din circuitul agricol, si includerea acestuia in intravilan si schimbarea regimului terenului, in teren de constructii prin prezentul PUZ.
* Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenjarea teritoriului aprobate: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 311/31.08.2020 imobilele care generaza PUZ se afla situate in zona de reglementare urbanistica EX1-Zona de extindere urbana.
* Amplasamentul este favorabil, situat la limita intravilanului municipiului Constanta.
* Rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in zona de terenuri agricole si mobilarea in perspectiva a acestei zone, o data cu extinderea intravilanului.
* Echiparea cu utilitati edilitare.
  1. descrierea lucrarilor existente

**Etape de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

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

1.3.2.Sensibilitatea ecologica a zonei studiate susceptibila a fi afectata in ceea ce priveste:

a) bogatia, disponibilitatea, calitatea si capacitate de regenerare relative ale resurselor naturale (inclusiv solul, terenurilor, apa si biodiversitate) din zona si din subteranul acesteia: nu este cazul.

b) capacitatea de absorbie a mediului natural, acordandu-se o atentie speciala urmatoarelor zone:

i) zone umede, zone riverane, guri ale raurilor: nu este cazul.

ii) zone costiere si mediul marin: *nu este cazul*.

iii) zonele montane si forestiere: *nu este cazul.*

iv) rezervatii si parcuri naturale: *nu este cazul*.

v) zone clasificate sau protejate de dreptul national; zone Natura 2000 desemnate de statele membre in conformitate cu Directiva 92/43/CEE si cu Directiva 2009/147/CE: *nu este cazul.*

vi) zonele in care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevazute in dreptul Uniunii si relevante pentru proiect sau in care se considera ca, exista astfel de cazuri: *nu este cazul*.

vii) zonele cu o densitate mare a populatiei: *extravilan oras Constanta*.

viii) peisaje si situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic: *nu este cazul.*

1.3.3. Tipurile si caracteristicile impactului potential

Efectele semnificative pe care le pot avea proiectele asupra mediului trebuie analizate in raport cu criterile stabilite la punctele 1.3.2. din prezenta documentatie, avand in vedere impactul proiectului asupra factorilor enumerati si tinand seama de:

a) importanta si extinderea spatiala a impactului (de exemplu, zona geografica si dimensiunea populatiei care poate fi afectata): *nu este cazul*.

b) natura impactului: *redus.*

c) natura transfrontaliera a impactului: *proiect fara impact transfrontalier*.

d) intensitatea si complexitatea impactului: in perioada de executie a lucrarilor impactul asupra mediului este redus si temporar, riscul potential de poluare a solului fiind dat de pierderi accidentale de carburanti sau lubrefianti de la vehicule si utilaje.

e) probabilitatea impactului: *redus.*

*f)posibilitateaq de reducere efectiva a impactului: prin realizarea urmatoarelor conditii de realizare a proiectului.*

* 1. In vederea elaborarii prezentului PUZ, s-au consultat urmatoarele documentatii:
* Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta.
* PUZ aprobat prin HCL nr. 311/31.08.2020.
* Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI.
* Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor.
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea.
* Legea nr. 215/2001 privind administratia locala.
* Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
* Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
* Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului.
* Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei.
* Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national.
* Legea nr. 107/1996 a apelor.
* HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
* Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre.

1. **Stadiul actual al dezvoltarii** 
   1. Evolutia zonei
      * Date privind evolutia zonei.

Intravilanul municipiului Constanta si-a marit suprafata in ultimii ani. Introducerea in intravilan a parcelei studiate, si crearea unor noi zone rezidentiale cu functiuni complementare. Regimul tehnic al terenului se va modifica in urma aprobarii prezentului PUZ, se va modifica din teren agricol extravilan in teren de constructii intravilan.

* + - Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

O data cu evolutia municipiului Constanta , se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor, care in prezent sunt terenuri agricole extravilane, transformarea acestor terenuri in terenuri de constructie.

* + - Potential de dezvoltare

In perioada urmatoare, potentialul de dezvoltare a zonei e preconizat sa creasca, in ceea ce priveste creearea unei zone rezidentiale noi.

Incadrarea in localitate

* + - Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat **in extravilanul** orasului Constanta, in partea de VEST a orasului.



Vecinatati

Acest teren se invecineaza astfel :

NORD: vecin: IE 220436 pe o lungime de 217.95 m, teren liber de constructii ;

SUD: vecin : IE 218587 pe o lungime de 188.60 m-teren liber de constructii;

EST: vecin De 1031 (LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANTA);

VEST: vecini:De 1064 teren liber de constructii.

* + - Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul la loturile in discutie se realizeaza prin De 1031 (LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANTA ) care face legatura cu orasul.

Echiparea edilitara va evolua in perioada urmatoare, asigurandu-se in zona toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare.

Elemente ale cadrului natural

* + - Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.
    - Din punct de vedere climatic amplasamentul se caracterizeaza prin parametri specifici de stepa: arid-secetoasa cu vanturi puternice.
    - Adancimea de inghet in zona Constanta este, conform STAS 6054/77, de 0,8m.

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

Circulatia

* + - Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.

Artera principala de comunicatie cu orasul o reprezinta De 1031 (strada categoria III).

Accesele la loturile proiectate se face din strada proiectata si care urmeaza a fi largita la 9.00m (strada categoria IV).

* + - Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectii cu probleme, prioritati, etc.

Prioritatea o reprezinta facilitatea unei bune relationari a terenului studiat cu localitatea, prin largirea la 12 m a drumurilor de exploatare existente pe laturile de Est (De 1031) si Vest (De 1064).

* 1. Ocuparea terenurilor
     + Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este preponderent agricola extravilana, in vecinatatea amplasamentului studiat gasindu-se si alte parcelari pentru extinderea urbana.

* + - Relationari intre functiuni.

In aceasta viitoare zona rezidentiala se vor gasi si functiunile complementare rezidentialului, zone de servicii-comert, cultura – cult, recreere.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de constructii.

* + - Aspecte calitative ale fondului construit

In zona deocamdata nu exista fond construit.

* + - Asigurarea de servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Exista zone destinate serviciilor – complementare rezidentialului.

* + - **Asigurarea cu spatii verzi**

**Spatiile verzi reprezinta aproximativ min 30% din totalul de suprafata a unei parcele. In plus se prevad aliniamente de arbori si spatii verzi de-a lungul drumurilor de exploatare transformate in strazi nou-proiectate si pe lotul din zona de protectie LEA.**

* + - Conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152 din 22.05.2013, pentru functiunea de locuinte individuale – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, aliniamente cu rol de protectie in functie de categorie.

**Spatiile verzi: - in procent de min. 30% din suprafata totala a terenului** se vor planta, amenaja si intretine cu instalatii automate de irigatie.

Tipuri de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spatiilor verzi de pe teritoriul studiat in prezentul PUZ:

- Acer palmatum / artar japonez

- Aesculus hypocastanum / castan salbatic

- Albizzia jullibrisim / arborele de matase

- Betula pendula youngii / mesteacan pendul

- Fagus sylvatica rubra / fag de padure rosu

- Liquidambar styraciflua / liquidamber

- Magnolia grandiflora / magnolie cufrunze persistente

- Malus bacc. Gracilis / mar ornamental

- Prunus serulata / prun ornamental rosu

- Robinia pseudaccacia / salcam alb

- Sophora japonica / salcam japonez pendul

- Taxxus baccata / tisa

- Chaenomeles japonica / gutui japonez

- Lonicera nitida / caprifoi

- Photinia sp / photinia

- Rosa / trandafiri arbusti si cataratori

- Chamaecyparis Lawsoniana / chiparos

- Juniperus horizontalis / ienupar tarator

- Thuja occ. Smaragd / tuia

- Lavandula / lavanda

- Begonia semperflorens / Begonie

- Catina alba, etc.

Modul de amplasare a plantelor recomandate:

* Aniniament de arbori fatada principala
* Pe laturile expuse preponderent vantului (NE si SV) se va realiza o perdea de protectie verde, dubland imprejmuirea propusa
* In interiorul curtii se va prevedea o paleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel incat imaginea plantelor propuse sa fie in armonie cu anotimpul si culorile fatadelor
  + - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

* + - Principalele disfunctionalitati

Terenul este traversat de la Nord la Sud prin lotul A1033/11/3/4 si A1033/11/3/11 de LEA 110 kW.

* 1. Echipare edilitara
     + Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz).

Pana in momentul de fata nu exista retele de apa potabila si energie electrica in zona, urmand ca aceste retele sa se extinda si catre terenul studiat, inclusiv pe strazile proiectate.

* + - Principalele disfunctionalitati

In tot acest nou ansamblu de locuinte individuale nu exista echipare edilitara completa, ceea ce face anevoioasa constructia

* 1. Probleme de mediu
     + Amplasamentul fiind situat in zona de terenuri agricole, aceasta propunere nu creeaza noi probleme de mediu.
     + Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
     + Se vor prevedea aliniamente de arbori – pe strazile proiectate, deasemenea se prevad gradini in parcelele individuale, si cate un arbore minim plantat pentru fiecare locuinta individuala.
  2. Optiuni ale populatiei
* Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
  + Extinderea intravilanului orasului.
  + Asigurarea de suprafete construibile.
  + Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona.
  + Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente.

1. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**

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

* + - Parcelarile propuse vor respecta suprafata aprox.401.5-847.5mp
    - **Rezervarea a 30% din teren pentru spatii verzi, adica min. 30mp / per parcela (in total min.)**
    - POT max = 40%; POT max =45% pentru functiuni complemetare locuirii.
    - Regimul de inaltime max S+P-P+3.
    - Regimul de inaltime min S+P.
    - Se vor respecta aliniamentele propuse fata de strazi –min 5.00m la strazile categoria III, respectiv 3.00m la strada categoria IV.
    - Latimea loturilor existente este mai mare de 12m.
    - Latimea drumului din interiorul lotului din zona studiata va fi de 9.00m., cu circulatie pe un singur sens si asigurarea spatiilor de parcare .
    - Latimea drumului din interiorul lotului din zona studiata va fi de 9.00m, cu circulatie pe doua sensuri .

Prevederi propuse in viitorul ale PUZ

Terenul de fata se afla in extravilanul municipiului Constanta, si se propune introducerea acestuia in intravilan .

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

* 1. Valorificarea cadrului natural

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

Excavatiile rezultate din sapaturile pentru fundatii se vor folosi la sistematizarea verticala a terenului sau se vor transporta si depozita conform contractului incheiat cu o firma de salubritate din zona.

**Spatiile verzi: - in procent de min. 30% din suprafata terenului** unui lot se vor planta, amenaja si intretine corespunzator speciei tinand cont de existenta LEA 110 Kv si de normele impuse de existenta acesteia referitor la inaltimea plantatiilor.

* 1. Modernizarea circulatiei
* Cladirile noi din zona necesita si crearea unor strazi nou proiectate, modernizarea si largirea drumurilor existente, prin cedarea unor fasii de teren, paralele cu aceastea.
* Accesul direct la terenul in studiu se va realiza prin intermediul De 1031 – drum de exploatare existent, propus pentru modernizare, inclusiv largirea acestuia la 12m.
* Accesul la loturile parcela se va face prin transformarea aleii comune de acces in strada proiectata X – cu latime 9.00m .
* Parcajele prevazute se afla in incinta proprietatiilor parcelate, conform reglementarilor in vigoare – cate 1-3 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala.
* Strazile interioare nou proiectate vor respecta conditiile de dimensionare prevazute in legislatie.
* Circulatia pietonala se va realiza cu sau fara bordura, pantele de profil transversal vor fi de 3.5% pentru carosabil si pietonal, stratul de uzura va fi din beton amprentat sau pavele din beton colorat.
* Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil si pietonal se va asigura prin guri de scurgere in canalizarea pluviala proiectata.
  1. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
     1. Organizarea arhitectural – urbanistica

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| LOT | NR.C.F. | Supraf.  initiala LOT  Mp | Suprafata LOT care va fi cedata pentru circulatii  Mp | Suprafata alee  care va fi cedata pentru circulatii Mp | Suprafata rezultata LOT  Mp |
| A1033/11/3/1 | **218575** | 883 | 0.00 |  | 883.00 |
| A1033/11/3/2 | **218576** | 443 | 0.00 |  | 443.00 |
| A1033/11/3/3 | **218577** | 443 | 0.00 |  | 443.00 |
| A1033/11/3/4 | **218578** | 443 | 0.00 |  | 443.00 |
| A1033/11/3/5 | **218579** | 443 | 0.00 |  | 443.00 |
| A1033/11/3/6 | **218580** | 443 | 19.00 |  | 424.00 |
| A1033/11/3/7 | **218581** | 480 | 172.00 |  | 308.00 |
| A1033/11/3/8 | **218582** | 480 | 193.80 |  | 286.20 |
| A1033/11/3/9 | **218583** | 480 | 193.80 |  | 286.20 |
| A1033/11/3/10 | **218584** | 480 | 193.80 |  | 286.20 |
| A1033/11/3/11 | **218585** | 480 | 193.80 |  | 286.20 |
| A1033/11/3/12 | **218586** | 480 | 250.30 |  | 239.70 |
| A1033/11/3/13 | **218587** | 1522 |  | 13.50 | 1508.50 |
| Total |  | 7500 | 1171.50 | 13.50 | 6315.00 |

* + 1. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ va trata mobilarea si reglementarile urbanistice a unor suprafete ce indeplinesc conditii generale de construibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Intreaga suprafata de teren cuprinsa in PUZ constituie o unitate destinata ca parte componenta a unei viitoare zone rezidentiale situata in Vestul Municipiului Constanta.

Bilant teritorial comparativ:

TEREN: A1033/11/3/1, A1033/11/3/2, A1033/11/3/3, A1033/11/3/4, A1033/11/3/5, A1033/11/3/6, A1033/11/3/7, A1033/11/3/8, A1033/11/3/9, A1033/11/3/10, A1033/11/3/11, A1033/11/3/12, A1033/11/3/13.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONE FUNCTIONALE** |  | | | |
| **EXISTENT** | **PROPUS** | | **DIN CARE SPATIU VERDE** |
| TEREN STUDIAT TOTAL | 7500 | - | | - |
| TEREN PARCELAT | - | 7500 | | 3973 |
| TEREN CEDAT PENTRU REZOLVAREA CIRCULATIILOR EXISTENTE SI A STRAZILOR NOU PROIECTATE | - | 1185 | | 190 |
| TOTAL PROPRIETATE PRIVATA | 7500 | 6315  din care | 1655 (constructii) | 1655  (zona locuinte) |
| 877 (trotuare) | 2128  (zona de protectie LEA) |
|  | | | | |
|  | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **LOTURI PROPUSE** | **SUPRAFATA PROPUSA LOT [mp]** | **SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA [mp]** | **SUPRAFATA SPATIU VERDE PROPUSA [mp]** | **SUPRAFATA CIRCULATII, TROTUARE AMENAJARI EXT. [mp]** |
| LOT 1 | 830 | 330 | 330 | 170 |
| LOT 2 | 433 | 170 | 170 | 93 |
| LOT 3 | 433 | 170 | 170 | 93 |
| LOT 4 | 433 | 170 | 170 | 93 |
| LOT 5 | 433 | 170 | 170 | 93 |
| LOT 6 | 540 | 215 | 215 | 110 |
| LOT 7 (zona protectie LEA) | 2128 | 0 | 2128 | 0 |
| LOT 8 | 540 | 215 | 215 | 110 |
| LOT 9 | 545 | 215 | 215 | 115 |
| ZONA PUBLICA | 1185 | 0 | 190 | 995 |
| **TOTAL** | **7500** | **1655** | **3973** | **1872** |

* + 1. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de P, P+1, P+3E, cu sau fara S (subsol total sau partial).

Inaltimile maxime propuse sunt:

* La streasina P+1 (la atic peste et.1) Hmax = 7.75 m
* La streasina P+3 (la atic peste et.2) Hmax = 12.00 m

Constructiile propuse pot avea acoperisuri plate – terase sau invelitori inclinate – sarpante, panta nu va depasi 45%

* + 1. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor fata de vecinatati (distanta de la fatadele constructiei la limitele de proprietate).

Sunt permise retrageri ale constructiilor de la aliniamentul propus atat pe orizontala cat si pe verticala.

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

b) este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2.00m** intre linia de hotar si fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrari cf Cod civi;

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

d) fereastra de lumina, poate fi construita fara limita de distanta, (dar respectand pct.a), daca aceasta este astfel construita incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat;

- regimul de inaltime al constructiilor: **(S)+P, (S)+P+1E pana la (S)+P+3E**

- profilele transversale caracteristice (teren relativ plat).

* + - Amplasarea fata de drumurile publice

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

**Fata de strazile proiectate :**

- 5**.00m** – fata de limita de proprietate dinspre strazile de categoria III.

- 3**.00m** – fata de limita de proprietate dinspre strada de categoria IV.

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

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

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

Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata construita sa nu depaseasca 150 mp. ACD si sa nu genereze transporturi grele.

* + 1. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcelele nou create, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilantul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Indice | Existent | Propus |
| **POT** | 0.00% | **Max 45%** |
| **CUT** | 0.00 | **Max 1.8** |

Cu titlu de exceptie, pentru loturile care vor contine functiuni complementare rezidentialului, ca servicii, gradinite, etc. POT si CUT se vor stabili in momentul avizarii proiectului, dar acestea nu pot diferi foarte mult de 10% fata de valorile stabilite in PUZ.

Lotul 1033/11/3/4 si lotul A1033/11/3/11 sunt total neconstruibile, datorita liniei Lea 110Kv care in traverseaza lotul.

Lotul 1033/11/3/3,lotul A1033/11/3/5, lotul A1033/11/3/10, lotul A1033/11/3/12 sunt neconstruibile partial, datorita liniei Lea 110Kv, fiind incluse partial, in zona de protectie.

* 1. Dezvoltarea echiparii edilitare
     1. Solutia propusa de racordare la retelele de apa si canalizare existente

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate, se propune extinderea retelelor de alimentare in aceasta zona, de-a lungul De 1031 si a strazii proiectate X pana la loturi si bransarea noilor constructii la aceasta.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin bransarea reteaua de canalizare din zona, toate proprietatile vor bransate la aceasta prin grija proprietarilor.

* + 1. solutia propusa de racordare la reteaua de gaz

Deocamdata nu este prevazuta o retea de gaz in zona.

* + 1. solutia propusa de racordare la reteaua de energie electrica

Se propune extinderea retelei de energie electrica si in aceasta zona, pentru racordul viitoarelor constructii. Se propune instalarea retelelor pe strada proiectata X si pe De1031, cat si racordarea noilor cladiri la acestea. Pentru racordarea la reteaua de energie electrica se va amplasa 1 post de transformare in zona, conform plansei de reglementari edilitare, daca acestea vor fi prevazute de societatea de distributie, cu ajutorul caruia va fi posibila alimentarea cu energie electrica a obiectivelor.

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

1. Alimentarea cu energie electrica
2. Instalatia electrica de iluminat si prize
3. Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate

Se vor respecta Normativele NTE 003/04/00, NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

* + 1. Solutia propusa de racordare la reteaua de telefonie si cablu TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către Romtelecom, cât şi de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV şi conexiune Internet.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la reţelele publice, să fie respectate aceste avize precum şi distanţele conform STAS.

* + 1. gospodaria comunala

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

* 1. Protectia mediului

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

* + - Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
    - In conformitate cu OUG nr. 92/2021, titularul unei Autorizaţii de construire/desfiinţare emise de către autoritatea administraţiei publice locale, centrale sau de către instituţiile abilitate să autorizeze lucrările de construcţii cu caracter special are obligaţia de a avea un plan de gestionare a deşeurilor din activităţi de construire şi/sau desfiinţare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deşeurile provenite din activităţi de construcţie şi desfiinţare, cel puţin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie şi ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic şi ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător şi siguranţa în construcţii, precum şi de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea şi manipularea în condiţii de siguranţă a substanţelor periculoase pentru a facilita reutilizarea şi reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.
    - Conform OUG nr. 92/2021, titularii pe numele cărora au fost emise Autorizaţii de construire şi/sau desfiinţare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, au obligaţia să gestioneze deşeurile din construcţii şi desfiinţări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare şi alte operaţiuni de valorificare materială, inclusiv operaţiuni de rambleiere care utilizează deşeuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deşeurilor nepericuloase provenite din activităţi de construcţie şi desfiinţări, cu excepţia materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deşeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European şi a Consiliului.
    - In conformitate cu OUG nr. 92/2021, titularii pe numele cărora au fost emise autorizaţii de construire şi/sau desfiinţări trebuie să raporteze anual la APM, până la 30 aprilie a anului următor celui pentru care se raportează, conformarea cu art. 17 alin. (7) şi măsurile adoptate potrivit art. 31 alin. (1).
    - In conformitate cu OUG nr. 92/2021, gestionarea deşeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea populaţiei şi fără a dăuna mediului, în special:

1. fără a genera riscuri de contaminare pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
2. fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor; şi
3. fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

Se interzic lucrările de reparaţii şi întreţinere a autovehiculelor în cadrul organizării de şantier; acestea se vor realiza în unităţi autorizate şi corespunzător dotate ; se va asigura spălarea roţilor autovehiculelor pe platforme prevăzute cu sisteme de decantare a apelor uzate rezultate, astfel încât să se evite transferul molozului de pe santier pe drumurile publice; se interzice stocarea temporară şi depozitarea carburanţilor şi substantelor zona aferentă amplasamentului; se interzice spălarea utilajelor/vehiculelor în zona aferentă amplasamentului; se interzice afectarea sub orice forma a vecinătăţilor amplasamentului în mod obligatoriu, accesul utilajelor, autovehiculelor, orice transport greu sau periculos fara cu măsuri de protecţie şi/sau ocolire a zonelor rezidenţiale;

* LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI
* Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

CATEGORII DE COSTURI

* Costurile pentru intocmire documentatie PUZ cu studiile si avize aferente, vor fi suportate de investitor (CONSTANTIN GEORGETA).

Obiective de utilitate publica

* Listarea obiectivelor de utilitate publica: racordurile tehnico-edilitare
* Tipul de proprietate asupra bunului imobil: proprietate privata
* Se prevede ca beneficiarii din zona, cu sprijinul Primariei Municipiului Constanta sa aduca in cel mai scurt timp posibil toate utilitatile pe terenul studiat, sa construiasca infrastructura circulatiilor nou proiectate si sa rezolve circulatiile existente conf. proiect.

1. **Concluzii, masuri in continuare**

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

* Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG aprobat in zona si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
  + Posibilitatile de extindere a intravilanului orasului Constanta.
* Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
* Restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata.
* Obtinerea Autorizatiei de Construire.

Intocmit,

Arh. Crudu Gheorghe