

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **P.U.Z.** ZONA DELIMITATA DE STRAZILE BABA NOVAC, MIHAIL JORA, GHEORGHE DIMA, EDUARD CAUDELLA SI LIMITA DE PROPRIETATE SHOWROOM conform aviz de oportunitate nr.99469/13.07.2010

Beneficiar: VASVARI VASILE

Proiectant general: SC PROMO DESIGN SRL

Data elaborarii: septembrie 2010

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:

Prin acest studiu sunt analizate posibilitatile de dezvoltare urbana a unui patiu de teren construit, delimitat de o trama stradala existenta, in intravilanul municipiului Constanta, in zona Compozitorilor - Baba Novac.

Beneficiarul a realizat o constructie cu regim de inaltime D+P+4E cu functiunea de birouri si doreste modificarea functiunii existente din birouri in locuire. Pentru UTR **ZIS2 – zona comert si servicii** din care face parte terenul care a generat PUZ, functiunea de locuire nu apare in functiunile admise pentru zona, conform PUD Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002.

Prin realizarea acestui PUZ beneficiarul doreste sa diversifice functiunile aprobate in zona.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Conform prevederilor PUD zona Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002, Constanta, zona studiata contine **subzona ZIS1-** modificat prin **PUZ Construire biserica si spatii pentru invatamant**, ce cuprinde culte si invatamant si **subzona ZIS2**, ce cuprinde comert si servicii, in regim izolat de construire, cu regim maxim de inaltime P+3E+M.

Zona este organizata si reglementata prin PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, dar sunt unele probleme datorita:

- existentei unor strazi neasfaltate sau deteriorate;

- echiparii edilitare incomplete pe traseele stradale;
- zona in curs de dezvoltare ce are un impact vizual neplacut datorita santierelor si strazilor neasfaltate.

1.3. Surse de documentare

Surse utilizate la fundamentarea solutiei sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Regulamentul de Urbanism
- PUD zona Compozitorilor-Baba Novac si Regulament aferent
- PUZ Construire biserica si spatii pentru invatamant si Regulament aferent

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

Zona alocata studiului este situata in zona Compozitorilor-Baba Novac, fiind delimitata de urmatoarele artere de circulatie: str. Baba Novac la nord, str. Mihail Jora si Gheorghe Dima la sud, limita de proprietate showroom la est si str. Eduard Caudella la vest.

Zona se afla in proces de transformare/dezvoltare, existand mai multe santiere, dar si documentatii de urbanism si proiecte aprobate.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- existenta unor strazi neasfaltate sau deteriorate;
- echiparea edilitara incompleta pe traseele stradale;
- str. Baba Novac care la orele de varf nu face fata fluxului auto;
- zona in curs de dezvoltare ce are un impact vizual neplacut datorita santierelor si strazilor neasfaltate;

Potential de dezvoltare:

Deoarece tendintele de dezvoltare ale zonei si dorintele proprietarilor sunt putin diferite de prevederile PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, prin acest PUZ se vor stabili reglementari care completeaza documentatiile existente si asigura integrarea acestor zone in dezvoltarea de larga perspectiva a municipiului, inclusiv un plan precis de modernizare si completare a echipamentelor sociale si tehnico-edilitare.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in zona Compozitorilor-Baba Novac.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

Avand in vedere amplasamentul, accesul din str.Baba Novac, zona studiata are o buna posibilitate de interconectare cu restul orasului, atat sub aspect functional/relatii directe cat si sub aspect edilitar (pe strazile din zona pe care nu exista inca toate retele tehnico-edilitare).

Deasemenea, zona este situata la mica distanta fata de dotari orasenesti importante (centre comerciale, dotari educationale si culturale, spatii verzi etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relief, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural:

Zona studiata este amplasata intr-un tesut urban existent, beneficiand de o trama stradala dezvoltata si de echipare cu mai multe tipuri de retele tehnico-edilitare.

Nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

Zona studiata prezinta o structura geotehnica a terenului cu umpluturi relativ mari (intre 2 si 3m), ceea ce implica realizarea de subsoluri sau demisoluri pentru fundare pe stratul de loess (cu implicatii pozitive in ceea ce priveste realizarea de locuri de parcare/garaje in interiorul parcelelor).

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei:

Circulatiia este ierarhizata si relativ bine dimensionata, dar exista portiuni neasfaltate sau afectate de santierele din zona.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente si de realizare a unor artere noi, transport in comun, intersectii cu probleme, proprietati:

Strazile care delimiteaza zona au urmatoarele dimensiuni:

- str. Gheorghe Dima– 10,00m (2 x trotuar 1,50m, carosabil 7,00m)
- str. Mihail Jora– 14,00m (2 x trotuar 3,50m, carosabil 7,00m)
- str. Eduard Caudella– 14,00m (2 x trotuar 2,00m, carosabil 10,00m)
- str. Baba Novac – 14,00m (2 x trotuar 2,00m, carosabil 10,00m) – propusa spre largire la 2 benzi pe sens, despartite de spatiu verde.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii (showroom-uri auto) (exprimată în clădiri cu regim de înălțime maxim de P+1/P+2, în stare bună, fiind intervenții relativ recente). Clădirile cu funcțiunea de servicii sunt amplasate pe str. Baba Novac, strada care este intens circulată. Pe loturile situate pe strazile secundare de importanță locală cum ar fi str. Mihail Jora și str. Gheorghe Dima predomină funcțiunea de locuire.

Relationari între functiuni:

Zona face parte din PUD zona Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002 și se învecinează în sud și est cu **L1** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2+M și **PUZ Construire locuinta P+1E+M** cu spalatorie la parter - SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE SI LOCUINTE , la vest cu **L2** - modificat prin PUZ Ansamblu locuinte Baba Novac - ANL - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE P+9 și la nord cu **PUZ Baba Novac HCLM 265/2008**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- Stotala = 15159.8 mp
- Sconstruita existent = 4467.9 mp
- Sdesfasurata existent = 9633.8 mp
- P.O.T. existent = 29.47%

P.O.T. max. conf. PUD Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002 **ZIS1** = 25%

P.O.T. max. conf. PUD Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002 **ZIS2** = 80%

- C.U.T. existent = 0.64

C.U.T. max. conf. PUD Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002 **ZIS1**= 1.25

C.U.T. max. conf. PUD Compozitorilor – Baba Novac HCLM 399/2002 **ZIS2**= 4.0

Se observa ca POT si CUT au valori mai mici decat cele reglementate, dar acest lucru apare datorita faptului ca zona este in curs de construire, existand mai multe santiere si documentatii aprobate.

Aspecte calitative ale frontului construit:

Din analiza fondului construit existent rezulta ca majoritatea constructiilor sunt in stare buna, fiind realizate relativ recent.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine:

Accesul la servicii si dotari se face in afara zonei de studiu, in imediata vecinatate.

Asigurarea cu spatii verzi:

In zona studiata nu exista spatii verzi publice sau plantatii de aliniament. Se pot adauga ca si spatii verzi gradinile din interiorul parcelelor.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine:

Singurul risc natural este cel seismic. Pentru fazele ulterioare de proiectare (si la toate documentatiile pentru eliberarea Autorizatiilor de Construire) este obligatorie realizarea studiilor geotehnice aprofundate si corelarea conditiilor rezultate din acestea cu solutiile de structura si de protejare a vecinatatilor fata de lucrarile de infrastructura care se vor executa.

Principalele disfunctionalitati:

Din analiza situatiei existente s-a constatat ca zona este in curs de dezvoltare, existand mai multe santiere, dar si documentatii de urbanism si proiecte aprobate.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare:

De-a lungul strazilor din zona studiata exista urmatoarele retele tehnico-edilitare: alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, retea electrica, retea de telefonie si cablu TV, retea de iluminat public, retea de alimentare gaze.

2.7. Probleme de mediu

Avand in vedere faptul ca zona studiata face parte dintr-un tesut urban existent, cu trama stradala dezvoltata si echipata cu mai multe tipuri de retele tehnico-edilitare, nu exista riscuri naturale si antropice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile urbanistice din prezenta documentatie vin in intampinarea solicitarilor in crestere din partea populatiei de dezvoltare a acestei zone (cereri de certificate de urbanism) precum si a tendintei generale de dezvoltare a fondului construit existent.

Pozitia in localitate, precum si trama stradala existenta pot constitui premisele unei dezvoltari coerente si stabile din punct de vedere urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborarii prezentei documentatii nu au fost elaborate studii de fundamentare. Principalele reglementari din PUZ sunt consecinta logica a analizei urmatoarelor elemente existente ale zonei:

- pe str. Baba Novac care este o artera importanta la nivelul orasului sunt amplasate functiuni comerciale si de servicii;
- pe str. Mihail Jora, str. Gheorghe Dima, strazi care sunt de importanta locala sunt amplasate functiuni predominant rezidentiale.

3.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism

Conform prevederilor PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, Constanta, zona studiata contine **subzona ZIS1-** modificat prin **PUZ Construire biserică si spatii pentru invatamant**, ce cuprinde culte si invatamant si **subzona ZIS2**, ce cuprinde comert si servicii, in regim izolat de construire, cu regim maxim de inaltime P+3E+M.

Zona este organizata si reglementata prin PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, dar sunt citeva probleme datorita:

- existentei unor strazi neasfaltate sau deteriorate;
- echiparii edilitare incomplete pe traseele stradale;
- zona in curs de dezvoltare ce are un impact vizual neplacut datorita santierelor si strazilor neasfaltate;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Avand in vedere faptul ca zona studiata este un tesut urban existent, cu trama stradala dezvoltata si parcellar stabil, cu fond de constructii existent, nu este posibila valorificarea cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatiia este ierarhizata si relativ bine dimensionata. Exista portiuni neasfaltate sau afectate de santierele din zona. Se vor moderniza toate circulatiile carosabile din zona cum ar fi:

- str.Baba Novac este propusa spre largire la 2 benzi pe sens, despartite de spatiu verde
- pe str. Eduard Caudella se va realiza un spatiu verde pe mijlocul strazii, pentru despartirea celor doua sensuri.

Locurile de parcare se vor realiza in interiorul parcelei.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezenta documentatie se propune incadrarea terenului care a generat PUZ-ul in **ZM- SUBZONA MIXTA CU D+P+4E** (locuire si comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatura, arhitectura, medicina, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare), cu o mai mare diversitate functionala decat **ZIS2**; unitatea teritoriala de referinta **ZIS1** se pastreaza nemodificata.

Avand in vedere structura fondului construit existent, ampriza strazilor si structura functionala se instituie urmatoarele reglementari pentru subzona propusa:

- $H_{max} = D+P+4E$
- P.O.T. maxim = 65%
- C.U.T. maxim = 3.25

Detalii ale reglementarilor urbanistice sunt prezentate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pe masura dezvoltarii zonei si a deteriorarii in timp a retelelor existente se va proceda la inlocuirea lor, pe aceleasi trasee, cu retele noi, din materiale superioare celor din care au fost realizate initial.

3.7. Protectia mediului

Avand in vedere specificul functional al zonei, este exclusa aparitia unor cladiri/ functiuni care sa constituie surse de poluare a mediului.

Riscul natural (seismic) va fi prevenit prin proiectarea si executia constructiilor cu respectarea prevederilor legale in ceea ce priveste dimensionarea si calculul seismic a cladirilor.

Toate apele reziduale (menajere si pluviale) vor fi preluate de reseaua oraseneasca existenta si tratate in statia de epurare oraseneasca.

Pentru functiunile care pot deversa in sistemul de canalizare ape uzate neconforme, se va lua masura preepurarii locale a acestora.

Depozitarea deseurilor se va face controlat si se va proceda la preluarea si depozitarea lor de catre prestatorul de servicii specializate. Depozitarea se va face pe platforme situate in interiorul proprietatilor la distante mai mari de 5m de cladiri sau in camere special amenajate in interiorul cladirilor.

In interiorul fiecarei parcele este obligatorie amenajarea spatiilor verzi pe **min.10%** din suprafata parcelei.

3.8. Obiective de utilitate publica

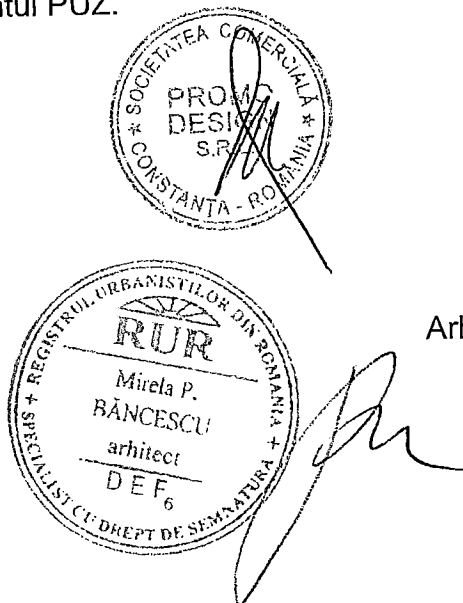
Nu se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata. Pentru realizarea investitiilor nu este necesara schimbarea regimului juridic al proprietatilor.

Terenul care a generat PUZ-ul este proprietatea lui VASVARI VASILE, dobandit conform actelor anexate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Principala masura de luat este aceea a actualizarii documentatiei PUG conform modificarilor rezultate din prezentul PUZ.

Data,
24.11.2010



Intocmit,
Arh. Mirela Bancescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE STRAZILE BABA NOVAC, MIHAIL JORA, GHEORGHE DIMA, EDUARD CAUDELLA SI LIMITA DE PROPRIETATE SHOWROOM
conform aviz de oportunitate nr.99469/13.07.2010

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific, dintre care:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 18/1991 – republicata - privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine, hotarari de guvern sau ordonante, precum:

- Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei;
- HG nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanta de urgenta nr. 76/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea OG nr. 58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania;
- HG nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap;
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane;
- Ordinul MLPAT nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

I.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUZ / PUG aprobate.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr. 350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

Lucrari ce necesita autorizatie de construire:

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte) / publice (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de catre organismele abilitate.

Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire:

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr. 50/1991, modificata cu:

- Oug. nr. 122/2004;
- Legea nr. 119/2005;
- Legea nr. 52/2006;
- Legea nr. 376/2006;
- Legea nr. 117/2007.

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala este evidentiata in plansa "Propuneri si reglementari" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecarei subzone.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

- spatii verzi amenajate - min. **10%** din suprafata lotului;
- vestigii arheologice - raza **50 m**, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica;

- este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera.

Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

- LEA - 1,5 m din ax, in fiecare parte;
- zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

II.2. Regului cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

***Masuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor natural:**

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$;
- perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

In conformitate cu STAS 10101/21-92 - "Actiuni in constructii - Incarcari date din zapada" amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii - Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55kN/mp$.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren.

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m), se recomanda realizarea de subsoluri sau demisoluri.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

Masuri de protectie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare:

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata.

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min. **5,0 m** fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica ,alimentare cu gaze sau bransament RADET).

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare).

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- cladirile noi se vor amplasa respectind alinierea sau amplasamentul constructiilor existente vecine;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective;
- in cazul parcelelor existente cu deschiderea spre strada mai mica de 8m, cladirile noi se vor retrage min. **5,0 m** fata de aliniament. Aceste constructii vor avea un regim de construire insiruit iar retragerea fata de aliniament le va asigura spatiul necesar pentru parcare in incinta.
- este interzisa iesirea in consola peste trotuar. Latimea trotuarelor de cca **1.50 m**, aliniamentele de copaci si specificul architectural al zonei nu permit acest lucru.
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **2.0 m**;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **2.0 m**.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fiecare parcela este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

Accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051.

Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc.).

Accesele auto:

Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 3,0 m si panta maxima de 18%.

Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade, se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi).

Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje.

Este interzisa depasirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

Parcaje:

Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor, astfel:

- locuinte - 1 loc de parcare / unitate locativa cu $S_u < 100$ mp
 - 2 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 100-150 mp
 - 3 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 150 -200 mp
- spatii comerciale - 1 loc parcare / 35 mp S_u .
- birouri si alimentatie publica - 1 loc parcare / 30 mp S_u .

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de **8,0 m**. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

Loturile de teren existente care au deschidere la strada mai mica de **8,0 metri** pot fi construibile in regim insiruit sau cuplat.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min.**10%** din suprafata terenului.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform prevederilor PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, Constanta, zona studiata contine **subzona ZIS1**- modificat prin **PUD Construire biserica si spatii pentru invatamant**, ce cuprinde culte si invatamant si **subzona ZIS2**, ce cuprinde comert si servicii, in regim izolat de construire, cu regim maxim de inaltime **P+3E+M**.

Zona este organizata si reglementata prin PUD zona Compozitorilor-Baba Novac, dar sunt citeva probleme datorita:

- existentei unor strazi neasfaltate sau deteriorate;
- echiparii edilitare incomplete pe traseele stradale;
- str. Baba Novac care la orele de varf nu face fata fluxului auto;
- zona in curs de dezvoltare ce are un impact vizual neplacut datorita santierelor si strazilor neasfaltate;

Se propune incadrarea zonei studiate ZM- SUBZONA MIXTA CU D+P+4E (locuire si comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatura, arhitectura, medicina, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare), cu o mai mare diversitate functionala decat **ZIS2**; **ZIS1** si **ZIS2** se pastreaza nemodificate, conform documentatii aprobate anterior.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZIS1 - modificata prin PUD CONSTRUIRE BISERICA SI SPATII PENTRU INVATAMANT – SUBZONA CULTE SI INVATAMANT

IV.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se pastreaza utilizarile aprobate conform PUD Construire biserica si spatii pentru invatamant.

IV.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

Se pastreaza conditiile aprobate conform PUD Construire biserica si spatii pentru invatamant.

IV.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se pastreaza indicatorii urbanistici aprobati conform PUD Construire biserica si spatii pentru invatamant.

a. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 26%

b. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 0,40

c. Regim maxim de inaltime

- inaltimea maxima admisa este P+1E - spații de învățământ și maxim 25 m – biserica

ZIS2 - SUBZONA COMERT SI SERVICII, in regim izolat de construire, cu regim maxim de inaltime P+3E+M.

IV.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se pastreaza utilizarile aprobate conform PUD Compozitorilor-Baba Novac HCLM 399/2002.

IV.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

Se pastreaza conditiile aprobate conform PUD Compozitorilor-Baba Novac HCLM 399/2002.

IV.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se pastreaza indicatorii urbanistici aprobati conform PUD Compozitorilor-Baba Novac HCLM 399/2002.

a. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 80%

b. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 4,00

c. Regim maxim de inaltime

- inaltimea maxima admisa este P+3E+M

ZM - SUBZONA MIXTA CU D+P+4E (locuire si comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatura, arhitectura, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare)

IV.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

a.Utilizari admise

- locuire individuala sau colectiva
- servicii comerciale, alimentatie publica (resturante, cafenele, cofetarii), servicii financiar-bancare, de asigurari, de consultanta, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatura, arhitectura, medicina, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare)

b.Utilizari admise cu conditionari

- se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50,00 m de institutii publice si lacasuri de cult.

c.Utilizari interzise

- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitare si vanzare en-gros sau depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- lucrari care diminueaza spatiile publice plantate sau lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

IV.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

a. Caracteristici ale parcelelor– ZM

- regimul de construire este izolat

- X
- pentru echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomanda o suprafata minima a parcelei de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,00 m;
 - parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau drept de trecere legal obtinut dintr-o alta parcela

b. Amplasarea cladirilor fata de aliniament – ZM

- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament .
- retragerile de la aliniament vor fi urmatoarele
- de minimum 7,50 m pe str. Baba Novac
- de minimum 10,00 m pe str. Eduard Caudella
- de minimum 3,50 m pe str. Mihail Jora
- de minimum 1,00 m pe str. Gheorghe Dima
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a

c. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – ZM

- va fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta ;
- va fi respectata limita suprafetei construibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri:
- cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2,00 m;
- cladirile vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;

- ✓
- aceasta distanta se poate reduce la jumatate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

d. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă – ZM

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor functiuni publice, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

e. Circulatii si accese – ZM

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; cand latimea accesului este mai mica de 3,00m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Constanta
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

f. Stationarea autovehiculelor – ZM

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice
- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93):
 - locuinte - 1 loc de parcare / unitate locativa cu Su < 100 mp
 - 2 locuri de parcare / unitate locativa cu Su intre 100-150 mp

- 3 locuri de parcare / unitate locativa cu Su între 150 -200 mp
- spatii comerciale - 1 loc parcare / 35 mp Su.
- birouri si alimentatie publica - 1 loc parcare / 30 mp Su.

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

g. Inaltimea maxima a cladirilor – ZM

- inaltimea maxima admisa este D+P+4E, respectiv H max. = 15.0 metri;
- se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.50 m);
- nu se normeaza numarul de subsoluri.

h. Aspectul exterior al cladirilor – ZM

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- in cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- pentru realizarea de vitrine (pentru toate cladirile existente si noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- pentru realizarea de firme (pentru toate cladirile existente si noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei
- amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului dedemarcare dintre parter si primul nivel.
- este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

i. Conditii de echipare edilitara – ZM

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

- X
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
 - toate noile bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

j. Spatii libere si spatii plantate – ZM

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 30% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- vor fi prevazute spatii verzi pentru minim 10% din suprafata parcelei

k. Imprejmuiri – ZM

- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

IV.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

a. Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 80%

b. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 4,00

c. Regim maxim de inaltime

- inaltimea maxima admisa este D+P+4E, respectiv H max. = 15.0 metri;

Intocmit,

Arh.Mirela Bancescu

