

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.4. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. „ ZONA DELIMITATA ASTFEL: NORD- STR. PETRU VULCAN, SUD- STR. ION VODĂ, EST - STR. UNIRII, VEST- B-DUL MAMAIA „**

Solicitanți: IONESCU DUMITRU-MIHAI

- Proiectant : S.C. "NAQ CONSULTING COMPANY S.R.L. "
- Data elaborării : AUGUST 2010

1.5. Obiectul P.U.Z.

În cadrul acestui P.U.Z. s-a studiat oportunitatea modificării indicilor urbanistici pentru o zonă aflată în cartierul Tăbăcărie, deoarece indicii urbanistici actuali depășesc indicii prevăzuți în PUG Constanța aprobat prin hotărâre de consiliu în anul 1999.

De asemenea documentația propune stabilirea datelor urbanistice necesare întocmirii fazelor ulterioare de proiectare și execuție și anume:

- dimensionarea , funcționarea și aspectul arhitectural al construcției
- integrarea noii construcții în cadrul construit existent

1.6. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona este localizată în Cartierul Tăbăcărie. Cf. Prevederilor PUG Constanța, zona studiată se încadrează afla în subzona ZRL2a, iar întreaga zonă face parte din UTR 3c.

În capitolul de generalități/caracterul zonei din regulamentul de urbanism aferent PUG printre problemele ridicate de aceste subzone sunt enumerate:

- parcelar în general mic și nivel ridicat de ocupare și utilizare a terenului
- presiunea exercitată de unii proprietari pentru autorizarea de construcții cu funcțiuni sau conformare inadecvate subzonei rezidențiale.

Deoarece reglementările aprobate în 1999 sunt depășite, situația existentă în teren având deja indicatori urbanistici mult mai mari (decat POT max. 35% și CUT max. 1.00), se impune modificarea acestora printr-o documentație de amenajare a teritoriului.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- PUG Constanța, aprobat cu HCLM 653/1999
- Avizul de oportunitate nr. 34302/11.03.2010
- Regulamentul General de Urbanism
- Studiul topometric
- Studii geotehnice

2. STADIUL DE ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona alocata studiului este situata in zona cartierului Tăbăcărie delimitata de nord-str. Petru Vulcan; sud - str. Ion Vodă; est - str. Unirii; vest – b-dul Mamaia .

Fondul contruit existent s-a dezvoltat in perioada post belica, in schimb echiparea edilitara a fost realizata dupa anii 1970 si acopera toate tipurile de utilitati.

- Caracterisitici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii: Principalele caracterisitici ale zonei sunt: în imediata apropiere a unei artere principale si anume b-dul Mamaia .

Existenta majoritara a unui fond construit impropriu (respectiv constructii parter, aflate in stare buna si medie, cu indici relativi mari de ocupare a terenului – conform bilantului teritorial pe loturi anexat).

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Constanta, zona cartierului Tăbăcărie, delimitata de strazile: la nord-str. Petru Vulcan; sud - str. Ion Vodă; est - str. Unirii; vest – b-dul Mamaia .

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Zona studiata este amplasata intr-un tesut urban existent, beneficiind de trama stradala dezvoltata si de echipare edilitara completa.

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

2.4. Circulatia

Circulatia rutiera se desfasoara pe strada principala b-dul Mamaia si pe arterele secundare Petru Vulcan, Ion Vodă si Unirii si este bine organizata si cu semnalizari complete. Nu exista greutati in fluenta traficului.

Zona fiind predominant de locuire, fiecare locuinta este prevazuta cu loc de parcare pe terenul propriu.

Strazile care delimiteaza zona studiata au cate 2 benzi si sunt prevazute cu trotuare de 1,50 - 2.00m latime.

Parcarea autoturismelor proprietarilor din aceasta zona se va face in incinta terenului pe care-l detin .

2.5. Ocuparea terenurilor:

- Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:
 - functiunea dominanta a zonei este de locuire – cf. PUG Constanta, aprobat cu HCLM 653/1999.
 - zona are functiunile permise: locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: - parcare, garare, comert cu amanuntul, birouri.
 - Relationari intre functiuni: nu este cazul
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Situatia existenta in teren are deja indicatori urbanistici mai mari decat cei prevazuti in PUG Constanta.

De aceea se impune modificarea acestora printr-o documentatie de amenajare a teritoriului.

Coeficientii urbanistici existenti de ocupare ai terenului sunt:

S teren constructii = 9.375,50 mp

S construita existenta = 5.814,40 mp

S desfasurata existenta = 8.070,89 mp

S strazilor adiacente = 2464,50 mp

S trotuarelor adiacente = 822,62 mp

Se observa indicatorul mediu, relativ mare de ocupare a terenului si indicele mic de utilizare a terenului (Zona de locuire, predominant parter)

- **Aspecte calitative ale fondului construit:**

Din analiza fondului construit existent, rezulta numarul mare de cladiri (marea majoritate parter) aflate in stare medie si buna.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In starea actuala nu exista plantatii de aliniament, de-a lungul strazilor din zona studiata.

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

Zona este predominant cu locuinte, existand si cateva spatii cu birouri .

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:**

Singurul risc natural este cel seismic (se recomanda studii geotehnice aprofundate la fazele de Autorizatie de Construire).

- **Principalele disfunctionalitati:** din cauza lipsei locurilor de parcare in incinta proprietatilor s-au prevazut amenajarea unor locuri de parcare în lungul bulevardului Mamaia in domeniul public pentru poștă .

2.6. Echiparea edilitara:

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (apa-canal, electric, etc)

In zona studiata exista toate tipurile de retele edilitare: alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, retea electrica, retea de gaze naturale, retea de telefonie si cablu TV, de iluminat public.

2.7. Probleme de mediu: avand in vedere faptul ca zona studiata face parte dintr-un țesut urban existent, cu trama stradala dezvoltata si echipata cu toate tipurile de rețele edilitare, nu exista riscuri naturale si antropice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Popunerile urbanisitice din prezenta documentatie vin in intampinarea solicitarilor in crestere din partea populatiei, de dezvoltare a acestei zone (cereri de certificate de urbanism, pentru etajari si intrari in legalitate), precum si a tendintei generale de dezvoltare a fondului construit existent.

4. Propuneri de dezvoltare urbanistica

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării prezentei documentații nu au fost elaborate studii de fundamentare.

Principalele reglementări din PUZ sunt consecința logică a analizei următoarelor elemente existente în zonă:

- fond construit existent, majoritar parter, în stare mediocră și bună
- parcelar cu loturi de dimensiuni relativ mici (unele sub 200.0mp și deschiderea la stradă sub 8.00m)
- marea majoritate a loturilor sunt de cca 300.0mp cu deschidere de 10.0m la stradă.

4.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Constanta, aprobat cu 653/1999, întreaga zonă face parte din subzonă ZRL2a, iar întreaga zonă face parte din UTR 3c și are următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiuni de locuire și completare locuirii: parcare, garare, comert cu amanuntul, birouri.
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1.00

Deoarece reglementările aprobate în anul 1999 sunt depășite, situația existentă în teren având deja indicatori urbanistici mult mai mari POT = 64.70% și CUT = 1.51 se impune modificarea acestora, prin această documentație de PUZ – conform cu Avizul de Oportunitate nr. 34302/11.03.2010 privind recomandările Comisiei de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (întrunită în ședința din 04.03.2010) stabilind următoarele:

- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente
- modificarea/diversificarea funcțiilor aprobate
- modificarea amplasării construcțiilor față de aliniament
- modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL2a cu respectarea regimului maxim de înălțime aprobat, respectiv P+2E după cum urmează:
- pentru loturile construite POT mai mare de 35% este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent, cu condiția încadrării în CUT maxim 1.50
- pentru loturile libere POT maxim 50%; CUT maxim 2.00
- este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter, în limita unei creșteri de 10 % a POT, pentru spații anexa ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, baie, centrală termică, și alte asemenea)
- pentru loturile mici și foarte mici (cu suprafețe mai mici de 200.0mp și POT mai mare de 50% existent), se propune prin PUZ extinderea construcțiilor pe parter în limita unei creșteri de 20% a POT existent, pentru spații anexa.
- Pentru loturi mai mici de 100.0 mp și cu pot mai mare de 60% se acceptă o creștere a POT existent cu 40% și CUT = 3.00.

4.3. Valorificarea cadrului natural: având în vedere faptul că zona studiată este țesut urban existent, cu trama stradală dezvoltată și parcelar stabilit, cu fond construit existent, nu este posibilă valorificarea cadrului natural.

4.4. Modernizarea circulației: circulația carosabilă existentă este bine organizată, cu semnalizări corespunzătoare: strada principală fiind b-dul Mamaia, iar cele secundare fiind Petru Vulcan, Ion Vodă și Unirii .

4.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

- Zonificarea funcțională: întreaga zonă studiată face parte din zona ZRL2a și are următoarele reglementări urbanistice:
- funcțiuni de locuire și complementare locuirii: parcare, garare, comerț cu amanuntul, birouri.
- Zona ZRL2a la rândul ei a fost împărțită în 3 subzone astfel :
- subzona ZRL2a1 cuprinde terenurile la b-dul Mamaia ;
- subzona ZRL2a2 cuprinde terenurile dintre subzona ZRL2a1 și subzona ZRL2a3
- subzona ZRL2a3 cuprinde terenurile la str. Unirii .

Bilanț teritorial, indici urbanistici existenți:

Pentru ZRL2a1 :

S teren studiat = 1466 mp

S teren curți construcții = 764,62 mp

POT = 61,87 %

CUT = 1,095

Pentru ZRL2a2 :

S teren studiat = 10.066 mp

S teren curți construcții = 7.818,03 mp

POT = 61,93 %

CUT = 0,86

Pentru ZRL2a3 :

S teren studiat = 1.667 mp

S teren curți construcții = 792,85 mp

POT = 63,04 %

CUT = 0,63

Există în zona procent de ocupare POT maxim = 100% și POT minim = 41,71%

De asemenea CUT maxim = 9 și CUT minim = 0.42

În zonă există un singur teren liber de construcții

Pentru construirea unui obiectiv nou pe terenurile libere se propune coeficienții urbanistici vor respecta coeficienții stabiliți pe fiecare subzonă .

Pentru extinderile propuse, pe parter, a spațiilor anexa, se propune creșterea cu 10 procente a POT existent – pentru loturile mai mari de 200.0mp și creșterea cu 20 de procente a POT existent – pentru loturile mai mici de 200,0mp și POT existent mai mare de 50%.

Pentru loturile cu POT mai mare de 35% este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent și încadrarea în CUT stabilit pentru subzona respectivă .

- Pentru loturi mai mici de 100.0 mp și cu pot mai mare de 60% se acceptă o creștere a POT existent cu 40% și CUT = 3.00.

Analizând situația existentă în zonă și cererile populației, propunem un bilanț teritorial general mediu, astfel:

S teren existent = 9.375,50 mp

S construită existentă = 5.814,40mp

S desfășurată propusă = 8.70,89 mp

POT = 65%; CUT = 1,50

4.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Pe traseul de-a lungul strazilor din zona studiata exista toate tipurile de retele 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.

4.7. Protectia mediului

- Avand in vedere specificul functional al zonei, este exclusa aparitia unor cladiri/functioni 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 al cladirilor.
- Toate apele reziduale (menajere si pluviale) vor fi preluate de reseaua oraseneasca existenta si tratate la statia de epurare a orasului.
- Pentru functiunile care pot deversa in sistemul de canalizare ape uzate neconforme, se vor lua masuri de preepurări locale ale 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 5 m de cladiri sau in camere special amenajate in interiorul cladirilor.
- In interiorul fiecărei parcele unde este posibil, este obligatoriu amenajarea de spatii 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 a proprietatilor.

4. CONCLUZII: MASURI IN CONTINUARE

Prin PUZ se propune reactualizarea P.U.G., in care sa se faca modificarile necesare, conform cu cerintele fiecărei zone.

Intocmit,
Arh. Dumitru Nachiu

