



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

all arhitectura

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. REGLEMENTARE IMOBIL TEREN**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: s.c. CARLA COL IMOB s.r.l.
- Data elaborării: mai 2019
- Suprafața terenului studiat: 93698 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul aliniat la str. Dezrobirii, în partea nordică a mun. Medgidia, în zona industrială I.M.U.M., lângă Colegiul Tehnic Nicolae Titulescu.

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 dezvoltare a parcelei desprinsă din incinta I.M.U.M., str. Independenței 12B, lot 1/1/1/2, cu suprafața de 16000 mp.

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 în prezent în mare parte liber de construcții și este reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 13/2000, 40/2011, 45/2013, 34/2016 și 98/2018 și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona industrială.

Se dorește diversificarea funcțiilor și integrarea terenului care a generat P.U.Z. în zone de reglementare care să permită dezvoltarea de noi funcțiuni legate de locuire, comerț și servicii către populație, precum și creșterea coeficienților urbanistici în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

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 funcțiilor;
- 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;
- 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 mărimea 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 Medgidia, aprobat cu H.C.L. 13/2000
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Medgidia
- H.C.L. 40/2011
- H.C.L. 45/2013
- H.C.L. 34/2016
- H.C.L. 98/2018

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 elaborat de s.c. Tănase-Cadastru s.r.l., ing. Gheorghe Tănase și admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 813/2018.

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 93698 mp. Aceasta este aintegral zonă industrială.

Pe teren nu există spații verzi amenajate, circulații carosabile și pietonale.

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

Nr.crt.	Zone funcționale reglementate	mp	%
1	Zona industrială	93698	100.00
3	Zona de spații verzi amenajate	0	0
4	Zona de circulație carosabilă	0	0
5	Circulație pietonală, trotuare	0	0
	TOTAL	93698	100,00

2.1.2. Starea clădirilor

Pe parcelă se află platforme betonate, în stare avansată de degradare, în suprafață de 3615 mp și o cabină poartă, fără acte, aflată în ruină, în suprafață de 6 mp.

În partea nord-vestică se află o hală de depozitare, cu structura definitivă și în stare bună de funcționare. Accesul la aceasta se face din circulațiile de incintă a I.M.U.M..

2.1.3. *Potențialul economic*

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate funcțiunilor industriale, de producție și depozitare.

Destinația posibilă pentru parcelele aliniate la strada Dezrobirii poate fi legată în continuare de locuire, la care se pot adăuga comerț, birouri și servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși, având în vedere că pe parcelele de pe partea sudică a străzii există o parcelare de locuințe individuale.

2.2. *ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE*

Amplasamentul obiectivului este în apropiere de ieșirea din oraș spre nord, spre DN 22C. Accesibilitatea la rețeaua rutieră națională se face din str. Dezrobirii, prin str. Independenței către drumul național. Teritoriul studiat face parte din zona I.M.U.M..

Suprafața studiată are cca. 176 metri pe direcția N-S și 600 metri pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu incinta I.M.U.M.;
- la sud cu strada Dezrobirii;
- la est cu domeniu public al mun. Medgidia;
- la vest cu Colegiul Tehnic Nicolae Titulescu.

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

Număr punct	X	Y
1	761447.394	312017.364
2	761446.408	312025.171
3	760905.629	312019.469
4	760905.450	311994.510
5	760909.750	311994.593
6	760914.050	311994.676
7	760918.025	311994.748
8	760918.134	311988.713
9	760967.769	311990.370
10	761069.682	311992.630
11	761173.432	311992.492
12	761176.268	311992.545

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. Strada Dezrobirii este de categoria a III-a, iar strada Independenței, de categoria a II-a, se asigură legătura cu DN 22C și cu centrul orașului. Circulația se desfășoară pe ambele sensuri pe arterele menționate.

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

Parcarea autovehiculelor se poate face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii, dar, terenurile nefiind utilizate, nu necesită parcări în prezent.

2.4.2. Transportul în comun

Pe str. Dezrobirii nu există linii de transport în comun. Zona este deservită de traseele multiple de transport urban și interurban, care circulă pe str. Independenței (DJ 224), aflată la cca 290 metri de zona studiată, în punctul cel mai apropiat.

- linia 2 I.J.T.L. - Fabrica de pâine, I.M.U.M., Centru, C.L.A. Medgidia;
- linia 3 I.J.T.L. - Fabrica de pâine, I.M.U.M., Centru,, Unitatea Militară;
- liniile de transport în comun Constanța – București sau Otopeni, care au stație la Dezrobirii, pe str. Independenței..

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren se află în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 93698 mp, adică 100% din suprafața totală a terenului. Nu există terenuri aflate în domeniul privat sau public al U.A.T..

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	93698	100.00
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	-	-
	TOTAL	93698	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Strada Dezrobirii are conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv situat pe partea sudică, nu și pe cea nordică, terenul studiat.

Hala existentă pe parcela din nord-vest, este branșată la rețeaua interioară a I.M.U.M..

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Tot pe strada Dezrobirii se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere, la care parcelele din zona studiată nu sunt branșate. Apele meteorice se infiltrează în pământ, neexistând sisteme de colectare a acestora.

Hala existentă pe parcela din nord-vest, este branșată la rețeaua interioară a I.M.U.M..

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu agent termic.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Dezrobirii există rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, dar pe amplasament nu există obiective branșate la aceasta. Hala existentă pe parcela din nord-vest, este branșată la rețeaua interioară a I.M.U.M..

Pe strada Dezrobirii există rețeaua de iluminat stradal.

2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzii Dezrobirii există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Pe str. Dezrobirii există rețea de alimentare cu gaze naturale, dar în zona strudiată nu există obiective racordate la aceasta. .

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Terenul este nefolosit, neamenajat și neîntreținut. Platformele și cabina de poartă sunt în ruină și constituie un factor de poluare a mediului.

Nu există activități poluante, dar starea de ruină și lipsa îngrijirii generează praf și acumularea de deșeuri de toate tipurile.

Este necesar un program de investiții care să permită popularea zonei și care să genereze spații construite și amenajări prin care să se controleze poluarea, precum și asigurarea unor spații verzi întreținute.

2.8. *OPȚUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenurile nu corespund necesităților de dezvoltare ale proprietarilor;
- b) lipsa unui front construit la strada Dezrobirii;
- c) prezența unui teren lăsat în ruină, generator de poluare a mediului și vizuală;
- d) lipsa unor reglementări actualizate pe teren, în condițiile în care activitățile industriale s-au restrâns.

2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarului parcelei 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 – locuințe colective și individuale, spații comerciale și de servicii către populație;
- rezolvarea funcțională a unui cartier de locuințe cu dotările aferente, prin extinderea tramei stradale astfel încât să asigure accesibilitatea la toate funcțiunile și parcelele;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare și a accesibilității pe parcele, fără a împiedica traficul pe str. Dezrobirii;
- 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. completarea cu funcțiuni destinate locuirii și a celor complementare acestora: comerț, birouri, alimentație publică, sănătate. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: turistice, spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- locuințe individuale, colective sau semicolective mici (P+4-5E).

Regimul de înălțime necesar se va corela cu funcțiunile și va varia de la P+8E pentru locuințele colective, până la P+2E+3Er pentru locuințele individuale și P+mezanin pentru spații comerciale.

Indicatorii urbanistici 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 I de funcțiuni industriale, transporturi feroviare și servicii comerciale complementare.

Regimul de înălțime este dat de cerințele tehnologice. Alinierea construcțiilor se raportează la DN 22C, față de care zona studiată se află la o distanță de cca 700 metri la sud. Procentul de ocupare al terenurilor este prevăzut a se determina prin studii de fezabilitate, iar coeficientul de utilizare a terenurilor este nereglementat.

Construirea în cadrul zonei se face pe baza P.U.Z. pentru zonă sau porțiuni sau prin P.U.D. pentru fiecare incintă.

În cadrul proiectului de actualizare a P.U.G. aflat în curs de elaborare, pentru zona sunt prevăzute două zone de reglementare, **C2** și **LI3**, cu următoarele reglementări:

C2 – Centre de cartier – zonă cu concentrare de servicii de interes general, cu raza medie de servire – se va reglementa ulterior prin P.U.Z.

- Rh = P+4, Hmax = 16.0 metri, posibil mansardare/nivel retras, Hmax coamă = 20.0 metri
- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 3.0

LI3 – Subzona mixtă, destinată locuințelor colective, locuințelor individuale și serviciilor în zone propuse pentru restructurare

- utilizări – locuire colectivă și individuală, parcaje la sol, spații verzi amenajate, spații libere pietonale, alte utilizări stabilite prin P.U.Z.
- Rh se va stabili prin P.U.Z.
- P.O.T. maxim se va stabili prin P.U.Z.
- C.U.T. maxim se va stabili prin P.U.Z.

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;
- completarea infrastructurii rutiere.

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.

Așa cum proprietarii zonei doresc și cum se intenționează în documentația în curs de elaborare pentru reactualizarea P.U.G., pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii pentru populație. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere pentru fiecare zonă de reglementare propusă:

- stabilirea utilizărilor terenurilor;

- amplasarea construcțiilor față de aliniament și pe parcelă;
- stabilirea regimului de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale și aspectului clădirilor;
- asigurarea accesurilor carosabile din străzile existente și propuse;
- stabilirea regulilor referitoare la parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Terenul se va parcela în fiecare zonă de reglementare (vezi cap.3.5.1.) , astfel încât să răspundă funcțiilor propuse astfel:

L1 – locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii – parcelarea se va face în 5 loturi de cca 1300 mp fiecare și un lot care să cuprindă construcția existentă;

L2 – locuințe individuale, semicolective și colective mici și funcțiuni complementare locuirii – parcelarea se va face în 6 cvartale și parcele de cca 350 mp. La intersecții se propun parcele cu suprafețe mai mari;

M – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică și servicii către populație – parcelarea se va putea face în două sau trei loturi cu suprafețe aproximativ egale.

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.

Direcția de circulație principală este pe str. Dezrobirii, care leagă cartierul de strada Independenței și mai departe de zona extravilană, de partea centrală a orașului și de rețeaua de drumuri naționale prin DN 22C.

Se va crea o rețea ortogonală de străzi de categoria a treia, pe direcțiile E-V și N-S, care va deservi parcelarea și funcțiunile propuse.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente și propuse, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzilor se vor menține circulațiile pietonale existente de minimum 1,50 metri lățime.

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. Carosabilul va avea lățimea de 7.0 metri și va asigura circulația autovehiculelor cu câte o bandă pe sens.

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 str. Independenței. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi.

3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcările 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;

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.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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.

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

- **L1** – locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii;
- **L2** – locuințe individuale, semicolective și colective mici și funcțiuni complementare locuirii;
- **M** – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică și servicii către populație.

Adiacent acestora din urmă se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	L1 – locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii	6630	7.08
2	L2 – locuințe individuale, semicolective și colective mici și funcțiuni complementare locuirii	60641	64.72
3	M – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică și servicii către populație	14536	15.51
5	Zona circulației carosabile	8373	8.94
6	Zona circulației pietonale – trotuare	3518	3.75
	TOTAL	93698	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:

- **L1** – $S(D)+P+6E+7$ parțial, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 27 metri de la cota terenului amenajat;
- **L2** – $S(D)+P+3E$, eventual cu demisol sau subsol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota terenului amenajat;
- **M** - $S(D)+P+2E$, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota terenului amenajat;

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:

- **L1, L2** – construcțiile se vor retrage la 5,0 metri față de aliniamentul la str. Dezrobirii, în scopul creării de spațiu pentru parcare a autovehiculelor pe parcelă și de greare a unor grădini de fațadă; se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- **M** – conform planșei de reglementări.

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 **L1**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3.5

- pentru **L2**:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2

- pentru **M**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat se identifică o un obiectiv aflat pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015. m și zone de protecție ale unor obiective identificat cu nr. CT-I-s-B-02698 – necropolă de înhumăție, Forja Veche, în curtea întreprinderii Mecanice de Utilaje Medgidia, datat în sec.II-I a.Chr., Latene.

Față de acesta este instituită o zonă de protecție.

Autorizarea în această zonă este permisă numai cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale / Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniului Național.

Vecinătatea estica este constituită de Colegiul Național Nicolae Titulescu, clădire cu valoare ambientală deosebită.

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 va extinde pe străzile propuse și se va executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A., care se va extinde pe străzile noi propuse în zonă.

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

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

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 brânși la rețeaua existentă în zonă, extinsă pe străzile propuse, 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 colective 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 colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuințe colective, 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	Suprafață minimă (mp)	Grad minim de ocupare
1.	L1 – locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii	1989	30%
2.	L2 – locuințe individuale, semicolective și colective mici și funcțiuni complementare locuirii	6064	10%
3.	M – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică și servicii către populație	4361	30%
	Total	12414	

3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa cu preponderența în zona de reglementare **M** și la parterul clădirilor de locuințe, astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații.

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 vor exista suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

3.8.3. *Circulația terenurilor*

În vederea asigurării accesibilității la toate parcelele, se propune extinderea tramei stradale, care presupune trecerea din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice a unor fâșii de teren, cu lățimea de 10.0 metri, destinate circulației publice carosabile și pietonale. De asemenea la parcelele de colț se vor teși colțurile parcelelor, astfel încât să permită vizibilitatea și să se asigure razele de curbură necesare circulației autovehiculelor.

Suprafața menționată este de 11931 mp.

Nr.crt.	Tipul de proprietate propus	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	81767	87.27
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	11931	12.73
	TOTAL	93698	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 Medgidia;
- analiza situației existente, 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.

Vor fi permise parcelări conform planului de reglementări. Dezmembrări ulterioare în mai mult de trei parcele se vor face pe baza unui P.U.Z. aprobat în condițiile legii și fără a diminua calitatea locuirii în zonă.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi