

## MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT :** MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL –  
CONSTRUIRE CARTIER REZIDENȚIAL  
situat in jud. Constanța, oraș Techirghiol,  
Strada Tisei , nr. 4

**INITIATOR SI BENEFICIAR:** STAR 95 S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL:** EXTRUDE STUDIO SRL

**SPECIALITATEA :** ARHITECTURA

**NUMAR PROIECT :** 373/2023

**DATA :** august 2024

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
–Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.

**PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

Proiect nr. 373 /2023

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CARTIER REZIDENȚIAL**

situat in oras Techirghiol, jud. Constanta, str. Tisei, nr.4

proprietar si initiator: STAR 95 S.R.L.

## LISTA DE SEMNATURI

**SEF DE PROIECT :**

arh. Iulia Cutova



SC ExtrudeStudio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

**URBANISM :**

arh. Iulia Cutova

urb. Burlan Sergiu Gabriel

**VERIFICAT:**

arh. Petrescu Nicușor Paul



Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
 –Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.

**PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

Proiect nr. 373 /2023

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL -CONSTRUIRE CARTIER REZIDEȚIAL**

situat in Techirghiol, jud. Constanta, str. Tisei, nr.4

proprietar si initiator: STAR 95 S.R.L.

**Borderou:**

**01. Foaie de Capat**

**02. Lista de semnaturi**

**03. Borderou**

**04. Anexe**

**05. Memoriu Plan Urbanistic Zonal**

**06. Regulament local de urbanism**

**07. Piese desenate PUZ:**

P00 Încadrare în teritoriu

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

**08. Cuprinsul memoriului PUZ:**

1.Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1.Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7.Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

Intocmit:

urb. Burlan Sergiu Gabriel

arh. Iulia Cutova

 SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

Verificat,

arh. Petrescu Nicușor Paul



## MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Modificare plan urbanistic zonal - Construire cartier rezidențial**

- situat in oras Techirghiol, jud. Constanta, str. Tisei, nr.4

Initiator si proprietar: **STAR 95 S.R.L.**

Proiectantul general: Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :

proiectat: arh. Iulia Cutova,

urb. Burlan Sergiu Gabriel

verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul

TOPOGRAFIE:

STUDIU GEOTEHNIC:

- Data elaborării: august 2024

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat in Techirghiol, jud. Constanta, str. Tisei nr.4 , si CF nr. 100687 in suprafata de 11060 mp , conform planului de incadrare in zona, in vederea reglementarilor urbanistice pentru construire cartier rezidențial.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUZ-ul se dorește construirea unui cartier rezidențial, in orașul Techirghiol, situat in zona de nord a orașului, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.
  - Terenul in cauza este teren liber de constructii si neimprejmuit aflat in intravilan, avand folosinta predominanta de teren arabil in intravilan.
  - Amplasamentul este favorabil, situat in partea nord a orasului Techirghiol, intr-o zona predominant construita functiunea predominantă fiind de locuție individuale.
  - Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
- In zona studiata, prevederile programului de dezvoltare, prevazute si in noul PUG al orasului Techirghiol, aflat in curs de aprobare, propune terenul studiat în UTR 16 – rovine- ce corespunde cu zona de locuire, dotari specifice zonei de locuit, productie mica, industrie locala, prestari servicii, depozitare.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii memoriului pentru prezentul plan urbanistic zonal, s-au consultat urmatoarele documentatii:
  - Plan Urbanistic General al Orasului Techirghiol (forma aprobata si propunere)
  - Plan Urbanistic Zonal – Zona Centrala
  - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
  - Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, <https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
  - 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
  - OUG 57/2019 privind codul administrativ

## Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –

–Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.

- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- OUG 195/2005, aprobata cu modificari de Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare, privind protectia mediului
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificari si completari ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- 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
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
- P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei orasului Techirghiol.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII****2.1. EVOLUTIA ZONEI**

- Date privind evolutia zonei

In zona studiata se dezvolta in principal functiuni legate de locuire individuala.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Odata cu evolutia orasului Techirghiol se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor aflate in interiorul localitatii. Terenurile invecitate sunt locuite individuale existand si industrie si depozitare.

- Potential de dezvoltare

Terenul are potențial de dezvoltare în contextul utilizării eficiente a terenurilor, și anume rezervele de teren aflate în intravilanul orașelor, pentru a răspunde cerințelor de locuire actuale și viitoare.

**2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat **in intravilanul** orasului Techirghiol, in partea de nord a orasului, intr-o zona de locuinte individuale.

Terenul care a generat PUZul este delimitat:

- La Vest – strada 9 Mai
- La Est – proprietate privată
- La Sud – strada Tisei
- La Nord – strada 9 Mai, str. Plevnei

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata:

-Sistem de Proiectie Stereografic 1970-		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	290970.208	788215.426
2	290973.872	788257.800
3	290918.135	788254.051
4	290892.073	788247.043
5	290873.885	788245.024
6	290859.867	788246.099
7	290846.279	788244.980
8	290843.297	788244.388
9	290815.175	788245.439
10	290804.118	788202.458
11	290800.580	788163.934
12	290903.935	788162.678
13	290903.959	788164.705
14	290888.630	788194.870

**Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –  
–Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.**

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

Accesul auto la terenul in studiu se va realiza prin bariere prin strada 9 Mai și strada Caragea Voda cât și prin străzile proiectate. In ceea ce priveste echiparea edilitara, se vor asigura toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare, telefonie, internet, cablu TV, etc. Daca este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face fata noilor capacitati.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale
- Studiul geotehnic este atasat prezentei documentatii.

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

### 2.4. CIRCULATIA

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

Legatura de comunicatie cu alte zone de tip pericentral o reprezinta Str. 9 Mai, Str. Tisei, Str. Plevnei și Str. Caragea Vodă , strazi aflate in vecinatatea terenurilor.

Circulatie feroviara, navala, aeriana in cadrul zonei:

- 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.

Se vor realiza străzi noi private pentru a asigura accesul pe parcelele propuse. Retrasarea strazilor se va face trasandu-se axa strazilor in sistemul de coordonate Stereo 70.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Zona studiată se afla in intravilan, iar functiunile ce ocupa zona extinsa sunt: locuinte individuale.

Relationari intre functiuni

Functiunile propuse pentru terenul studiat sunt de locuinte individuale, functiune ce se incadreaza in destinatia propusa de PUG-ul aflat in curs de aprobare.

Astfel, functional, terenul va fi impartit in 21 loturi dintre care 19 cu regim de proprietate privata (persoane fizice sau juridice) si 2 (lot 19 si lot 20) ce vor fi cedate domeniului public pentru modernizarea strazilor Plevnei si Tisei iar ultimul lot va cuprinde circulatiile private.

### **DETALIERE PARCELE PROPUSE**

NR. LOT SI FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	
1	LOCUIRE INDIVIDUALA	330
2	LOCUIRE INDIVIDUALA	395
3	LOCUIRE INDIVIDUALA	347
4	LOCUIRE INDIVIDUALA	348
5	LOCUIRE INDIVIDUALA	338
6	LOCUIRE INDIVIDUALA	419
7	LOCUIRE INDIVIDUALA	437
8	LOCUIRE INDIVIDUALA	2531
9	LOCUIRE INDIVIDUALA	425
10	LOCUIRE INDIVIDUALA	332
11	LOCUIRE INDIVIDUALA	342

**Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –**  
**–Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.**

12	LOCUIRE INDIVIDUALA	345
13	LOCUIRE INDIVIDUALA	345
14	LOCUIRE INDIVIDUALA	379
15	LOCUIRE INDIVIDUALA	446
16	LOCUIRE INDIVIDUALA	417
17	LOCUIRE INDIVIDUALA	404
18	LOCUIRE INDIVIDUALA	400
19	LOT CEDAT LARGIRE STRADA	166,82
20	LOT CEDAT LARGIRE STRADA	104,86
21	CIRRCULATII	2003,32
	TOTAL	11060,00

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Terenul care a generat PUZ este liber de constructii.  
POT-ul maxim admis in zona– stipulat in noul PUG aflat in avizare este de maxim 40%. Pe parcela care a generat PUZ, P.O.T.-ul maxim este de 40%, iar C.U.T.-ul maxim este 1,2.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Fondul construit este aflat in stare medie, intalnindu-se locuinte individuale în mare parte.
- Asigurarea cu spatii verzi  
Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate si arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu in vigoare.
  - Se va asigura o suprafata de 30% din parcela pentru spatiile verzi (378,32 mp).
  - Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie conform prescriptiilor specifice de zona sau subzona functionala.
  - Se vor asigura spatiile verzi in suprafata minima de 5mp/locuitor.
  - Spatiile libere necirculate vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
  - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

<b>BILANT EXISTENT</b>			
NR.	FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	11.060 MP	100%
	<b>TOTAL</b>	<b>11.060 MP</b>	<b>100%</b>
<b>BILANȚ PROPUS</b>			
NR.	FUNȚIUNE	SUPRAFATA MP	%
1	S.C. LOCUINȚE INDIVIDUALE	2289,00 MP	21%
2	ZONĂ CIRCULAȚII PRIVATE	1529,00 MP	14%
3	ZONĂ CEDATĂ MODERNIZARE STR.	271,68 MP	2%
4	ZONĂ SPAȚII PIETONALE PRIVATE	425,00 MP	4%
5	ZONĂ SPAȚII VERZI PRIVATE	49,32 MP	0%
6	ZONĂ SPAȚII PLANTATE PRIVATE	3329,00 MP	30%
7	ZONĂ SPAȚII PIETONALE PARCELA	3167,00 MP	29%
	<b>TOTAL</b>	<b>11060,00 MP</b>	<b>100%</b>

a. Imprejmuiri

Înălțimea maximă este de 1,80m cu materiale transparente către stradă.

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; - Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției - Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal - Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor. - Se interzice utilizarea policarbonatului.

b.

- Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amplasate la sol, in interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor.

Fiecare parcela va avea loc de parcare in interiorul acesteia.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine  
Nu este cazul.
  - Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt legate de faptul ca zona este in vecinătate se intalneste zonă industrială, depozitare, funcțiune ce ar trebui scosă in exteriorul orașului.

2.6. 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)

Zona dispune de toate utilitatile necesare. Retelele publice de apa si canalizare, energie electrica si comunicatii prezinta posibilitati de racordare.

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul, beneficiaza de echipare tehnico-edilitara adiacenta str. 9Mai, respectiv alimentare cu apa si canalizare, electricitate si comunicatii.

- Principalele disfunctionalitati  
Nu e cazul

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se afla in zona protejata a Lacului Techirghiol, sit Natura 2000, prin propunerile PUZ-ului ce se va elabora, nu se vor crea noi probleme de mediu.
- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.
- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.
- In marea ei majoritate populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei.
- Administratia impartasese punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia ca intre propunerea functiunii de locuire pe parcela si intreaga zona in care se regaseste terenul studiat (este o zona destinata locuirii) nu exista disfunctionalitati.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de initiatorul PUZ, conform Avizului de Oportunitate emis de orașul Techirghiol, se trag următoarele concluzii:

- Se propune zona de locuințe individuale (20 loturi)
- POT max = 40%
- CUT max = 1,2
- Regimul de înălțime maxim P+1E
- Retrageri frontale: 3,00m față de circulațiile private.
- Retrageri posterioare: minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai mic de 3m
- Retrageri laterale: conform cod civil
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente și propuse.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare.
- Adâncime minimă de fundare  $D_{fmin}$  = conform studiu geotehnic .

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG Techirghiol aflat în avizare prevede zona de locuințe aflate în UTR 16 – ce prevede un POT general de max. 40%.

Dezvoltarea unor zone rezidențiale noi, respectând reglementările urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin creșterea masei construite și a calității funcțiunilor în zona.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orașul Techirghiol este amplasat în județul Constanța, la o altitudine de 15-20 m, într-o vâlcă înconjurată de mici coline. Techirghiol este așezat pe malul nord-estic al lacului omonim, la o distanță de 2,5 km de Eforie Nord și 15 km de Constanța. Accesul cu mașina se face prin drumul național DN 38 sau prin drumul județean ce leagă stațiunea Eforie Nord de Techirghiol (pe lângă lac). Cunoscut încă de pe vremea dominației turcești pentru calitățile curative ale apei și nămolului, Lacul Techirghiol se situează la confluența a trei văi bine înscrise în relief, dintre care cea centrală, Valea Carlichioi (Biruința), constituie corpul principal al lacului, care înaintează adânc în interiorul uscatului 7,75 km, iar celelalte, Valea Techirghiol și Valea Tuzla, două mari golfuri situate oarecum simetric față de valea principală.

Câmpurile înalte cu aspect de podis, care îl marginesc, coboară că versanții unei vai către depresiunea lacustră. Ele sunt fragmentate de o serie de văi scurte, cu caracter torențial, care debusează în lac și formează la intrarea în acestea golfuri mai mari sau mai mici despartite prin promontorii ce pătrund în lac ca niște spinari de deal.

Acestea sunt mai evidente în partea sud-estică a lacului, iar în partea nord-vestică golfurile sunt mai rare și pantele dealurilor mai domoale. În condițiile situării nivelului la cote de sub 1 metru, în mod normal, aproape întregul țărm era însoțit de o fâșie de plajă alcătuită din pietriș călcăros și nisip cochilifer care se ridică cu 0,5-1 m deasupra apei, în ultimii ani, datorită creșterii nivelului, aproape întregul țărm a intrat sub acțiunea procesului de abraziune, efectele fiind mai vizibile pe latură sudică a lacului. Pe marginile spinarilor de deal care avansează în lac, placa de calcar, scoasă la zi, formează o prispa festonată marunt și prezentând numeroase microforme carstice de tipul lapiezurilor. Versanții din imediată apropiere a liniei de țărm au înălțimi din ce în ce mai mari către coada lacului unde ating circa 60 m.

În cea mai mare parte ei sunt fixați prin vegetație ierboasă de stepă, dezvoltată pe patură subțire de sol format direct pe calcare. Pe alocuri, datorită pașunatului intens, în aceasta porțiune versanții

sunt degradați fiind mai ușor atacați și de apele de șiroire care antrenează spre lac cantități mari de particule minerale.

Stratificatia terenului conform studiului geotehnic anexat. Amplasamentul nu prezinta accidente de teren si nici riscuri naturale.

Valorificarea si necesitatea zonei verzi pentru locuitori este impusă prin propunerile de zona verde obligatorie, conform RLU PUZ.

In amenajarea peisajera se va tine cont de tipurile de arbori, arbuști, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are dechiderea către 4 strazi.
- Aportul de clădiri și dezvoltarea zonei necesită modernizarea străzilor existente și realizarea unor străzi noi. Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente și propuse .
- Strada Tisei in S- latime existenta 5.16
  - Strada 9 Mai in V- latime existenta 12.95
  - Strada Caragea Voda in N- latime existenta 6.00

Profilele transversale ale strazilor, vor fi conform planse:

Se va ceda lotul 19 ( 166,82 mp) pentru modernizarea străzii Tisei la un profil stradal corespunzător de 7 m, si lotul 20 ( 104,86 mp) pentru modernizarea Străzii Plevnei la un profil corespunzător de 9m din care 7 carosabil si 2m trotuar pe o parte a străzii.

Strazile propuse – carosabil 7 m si trotuare de 2.0 m de fiecare parte, respectiv carosabil de 6m si trotuare de 1.5 m de fiecare parte

Proiectarea profilelor stradale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor

Se vor avea in vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor din localitatile urbane;
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane si subterane. Se va evita parcarea pe trotuare, aceasta fiind acceptata doar in cazul in care spatiul pentru fluxul circulatiei pietonale fiind de minim 1.5 m.
- Circulația pietonală se va realiza cu sau fără bordură, pantele de profil transversal vor fi de 3.5% pentru carosabil și pietonal, stratul de uzură va fi din pavele din beton sau asfalt.
- Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil si pietonal se va asigura prin guri de scurgere in canalizarea pluviala proiectata, in mod continuu, fara a se crea zone de depresionare.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii vor fi 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
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniu privat

- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

**Funcțiuni admise: locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat, echipamente publice specifice zonei rezidențiale - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior)-, scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi, parcaje publice, construcții aferente echipamentelor edilitare, accese pietonale și carosabile, modernizări ,amenajări.**

**Utilizări interzise: funcțiuni care influențează negativ mediul natural și construit înconjurător, generatoare de disconfort sau poluare.**

### 3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unei suprafețe ce îndeplinește condiții generale de constructibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurată și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel).

Bilanț teritorial comparativ:

TEREN proprietar STAR 95 S.R.L.:

Zone funcționale	Suprafața (mp)	
	Existent	Propus
<b>Teren studiat TOTAL</b>	<b>11060,00</b>	<b>10788,32</b>
S.C. locuințe individuale	-	8785,00 mp
Teren pentru circulații private	-	1529,00 mp
Teren cedat în vederea modernizării străzilor existente	-	271,68 mp
Teren spații pietonale private	-	425,00 mp
Teren spații verzi private	-	49,32 mp
<b>TOTAL proprietate private rezultată</b>	<b>11060,00 mp</b>	<b>10788,32 mp</b>

**Suprafața zonei studiate este de 19596,22 mp.**

### 3.5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim al imobilelor propuse este P+1E

- La atic - Hmax = 7,00m – de la CTA pentru locuințele individuale

Construcțiile pot avea acoperiș plat – de tip terasă sau tip sarpantă în 4 sau 2 ape cu coama paralelă cu strada cu unghiul sub 30°.

### 3.5.4. Regimul de aliniere

Retragere frontală: min.1,5 m pentru locuințele individuale

Anexele gospodărești se vor dispune obligatoriu în partea dinspre spate a parcelelor.

• **Amplasarea față de construcțiile învecinate existente:**

Retragere posterioară: minim ,0 m

Retragere laterală: min.1m pe o parte și 3,4 pe cealaltă

### 3.5.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilanțul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
<b>POT</b>	0%	<b>Maxim 40%</b>
<b>CUT</b>	0	<b>Maxim 1.2</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțeleLE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publica. Instalatia va fi dotata cu echipamente adecvate.

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate in rețeaua de canalizare publica. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem separativ: canalizarea apelor menajere evacuate gravitationale, de la obiectele sanitare amplasate suprateran, si evacuarea apelor menajere evacuate pompat, pentru obiectele sanitare si instalatiile amplasate subteran, si subsol si demisol. Se propune mentinerea sistemului de alimentare cu apa potabila si a celui de evacuare a apelor menajere.

Este posibila alcatuirea unui sistem de irigatii simplu pentru intretinere spatii verzi.

#### 3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o rețea de gaz in zona.

#### 3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua publica.

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

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica si iluminat exterior.

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

#### 3.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

In general, se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

#### 3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatii pe o platforma betonata si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comuna.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

- Se vor putea folosi surse alternative de energie.

- SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

#### a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanti pentru ape, functiunea locuinte individuale nereprezentand o amenintare a mentinerii calitatii apelor. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre rețelele publice.

#### b. PROTECTIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanti pentru aer.

- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

#### c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

**Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –**  
**–Modificare P.U.Z.- construire cartier rezidențial ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Tisei nr.4.**

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonica și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

**e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere și pluviale vor fi conduse către rețelele stradale.

**f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

- Nu vor fi afectate negativ prin insertia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

**g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

- Construcțiile propuse vor fi situate în orașul Techirghiol, jud. Constanta, Str. Tisei, nr. 4. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

**h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

- Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunală.

**i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

- Nu este cazul.

• **LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

- Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate.

- Lucrările de construire se vor efectua de către un constructor autorizat, respectându-se legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

**PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

- Nu vor exista emisii de poluanți în mediu, supravegherea calității factorilor de mediu nefiind necesară.

**CONCLUZII**

- Proiectul va respecta Normele, Normativele și Prescripțiile din legislația în construcții în vigoare.

- În legătură cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursă de poluare, nu se vor desfășura activități daunătoare calității mediului înconjurător, iar mediul înconjurător nu va fi afectat.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

• **LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare.**

Se va ceda lotul 19 ( 166,82 mp) pentru modernizarea străzii Tisei la un profil stradal corespunzător de 7 m, și lotul 20 ( 104,86 mp) pentru modernizarea Străzii Plevnei la un profil corespunzător de 9m din care 7 carosabil și 2m trotuar pe o parte a străzii.

• **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata**

Teritoriul aflat în studiu se zonifica, în situația existentă în: terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

• **CIRCULATIA TERENURILOR**

Pentru situația propusă, se modifică tipul de proprietate existent: pe lângă cele două tipuri de proprietate menționate anterior apare un regim intermediar, proprietate privată ce va trece în domeniu public (pentru modernizare străzi).

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii si prefigurarii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG actualizat si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
  - Posibilitatile de modificare a coeficientilor urbanistici din zona
  - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia pentru a sustine o capacitate de cazare mai mare
  - Analiza echiparii tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
  - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
  - Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
  - Restrictie de construire a pana la avizarea PUZ-ului.
  - Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria orasului Techirghiol, pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,  
 urb.Burlan Sergiu Gabriel  
 arh. Iulia Cutova



Verificat,  
 Petrescu Nicușor Paul

