



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND INSERTIA FUNCTIUNILOR PROPUSE SI A DOTĂRILOR DE PROXIMITATE ÎN RELAȚIE CU FUNCȚIUNILE APROBATE PENTRU ZONELE LIMITROFE ȘI TERENURILE ÎNVECINATE

P.U.Z. - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD. 114879

I. DELIMITAREA OBIECTIVULUI DE STUDIU

1. Date generale

Inițiator : ENACHE GHEORGHE

Certificat de urbanism : 177 / 27.04.2021

Aviz de oportunitate : 10699 / 28.04.2021

2. Date de identificare a terenurilor

Parcela care a generat P.U.Z. - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, nr.cad. 114879

Suprafața terenului studiat: 15400 mp

Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 15000 mp

3. Arii studiate

Zona studiată : 15660 mp

4. Vecinătăți:

Vecinătățile parcelei care a generat P.U.Z. :

N – drum De 300

S – drum DN 3

E - parcela cu nr. Cad. IE 104757

V – parcela cu nr. Cad. IE 113313

II. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

II.A Funcțiuni

În prezent, terenul care a generat documentația de urbanism este încadrat în categoria de folosință arabil, intravilan și este teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară pentru informare din 18.03.2021.

Zona studiată este reglementată de următoarele documentații de urbanism :

- Plan urbanistic general Comuna Valu lui Traian, Județul Constanța, aprobat prin HCL 75/18.03.2011, din care face parte terenul care a generat PUZ și zona studiată prin PUZ.
- P.U.Z. parcela cu nr. Cad. 113313 (P.U.Z. Pus la dispoziție prin grija beneficiarului)

Tabel comparativ al funcțiilor reglementate în prezent:

REGLEMENTARE	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VALU LUI TRAIAN JUDEȚUL CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL 75/18.03.2011	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELA IE 113313
Zone de reglementare	M2- ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE, SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, DEPOZITARE	ZIS – ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE
Utilizări admise	M2-instituti, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si	ZIS-ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUATĂ – industrie productivă nepoluantă, servicii, depozitare, birouri, locuințe de serviciu;

	<p>alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.</p>	
<p>Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>M2- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si 	<p>ZIS</p> <ul style="list-style-type: none"> -se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; - anexe aferente locuințelor individuale precum: foișoare, spații de depozitare de tip anexă; ce nu aduc disconfort vizual, olfactiv vecinătăților imediate; - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora

	<p>echipamente publice si de biserici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC; - Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp. 	<p>să nu depășească 150 mp ADC și să nu genereze transporturi grele și se va considera că au o arie de servire de 250 m.</p>
<p>Utilizări interzise</p>	<p>M2- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <ul style="list-style-type: none"> - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. 	<p>ZIS</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

II.B Dotări

Din punctul de vedere al dotărilor, terenul studiat prin PUZ se învecinează cu două zone de reglementare, conform PUG Valu lui Traian – zona M2 și conform PUZ pentru IE113131

Dotările prevăzute pentru aceste zone sunt :

M2- ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE, SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, DEPOZITARE	ZIS - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUATĂ
<p>Instituții publice servicii publice birouri comerț turism depozitare servicii sociale locuire echipamente publice spații verzi activități manufacturiere</p>	<p>Industrie productivă nepoluantă servicii depozitare birouri locuire de serviciu comert (condiționat)</p>

Terenurile sunt libere de construcții, zona fiind lipsită de dotări.

În vecinătate se află următoarele dotări principale care pot deservi eventuala populație rezidentă în zona studiată:

- sănătate: dispensarele și cabinetele medicale private din Valu lui Traian – cca 3km
- comerț: Popas Forest M Valu lui Traian - cca. 1.5 km

Misavan Constanța – cca. 900m

Agroland Valu lui Traian- cca. 2.3 km

Penny – cca. 2.5 km

- servicii: Gară- Valu lui Traian – cca. 1 km

Volvo Trucks Center – cca. 700m

- instituții: Primăria Valu lui Traian – cca. 3.2 km
Poliția Valu lui Traian – cca. 3.2 km
- învățământ: Școala Gimnazială nr. 1 – 3.1 km
Școala cu clasele I-VIII Viceamiral Murgescu – cca.3.6 km
- sport și divertisment: Sală de sport- cca 2.4 km
Căminul Cultural Valu lui Traian – cca. 3.2 km

III. EVIDENȚIEREA DIFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR

III.A FUNCȚIUNI

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- a) deoarece reglementarea existentă nu a produs încă efecte pe terenul de față, este necesară stabilirea accesului principal pe parcelă și reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă;
- b) funcțiunile existente de locuire creează necesitatea diversificării funcțiunilor complementare locuirii, cu preponderență a celor legate de comerțul de proximitate și de servicii pentru populație;
- c) lipsa echipării edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse.

III.B DOTĂRI

Numărul de dotări necesare corespunzătoare cazului în care pe parcelele din zona studiată se vor construi numai locuințe se determină în funcție de numărul de locuitori estimați.

Suprafața desfășurată totală de 54000 mp corespunde unui număr estimat de maximum 500 apartamente, corespunzătoare unui număr de 1000 locuitori.

În tabelul următor se arată necesarul de dotări pentru aceste persoane:

Nr. crt.	Dotare	Normare	Unitate	Necesar
1	Dispensar policlinic	1 la 20000-30000 locuitori	nr. unități	0,05
2	Farmacie	1 pe o rază de 500-1000 m	nr. unități	1
3	Spital	Rază de deservire nenormată	nr. unități	0

P.U.Z. - PARCELA A301/16+A301/17+A301/18, NR.CAD. 114879

4	Centru rezidențial bătrâni	Nenormat	nr. unități	0
5	Grădinițe	Raza de deservire 500 m	nr. unități	1
6	Școală	Raza de deservire 1000 m	elevi	27
7	Liceu	Nenormat	elevi	12
8	Școală postliceală	Nenormat	elevi	9
9	Învățământ superior	1 la 100000 locuitori	nr. unități	0
10	Birouri	Nenormat	nr. unități	0
11	Finanțe, bănci, asigurări	0.05 mp/locuitor	mp	50
12	Biblioteca	7 volume/locuitor, prag minim 3000 locuitori	Volume	Nu se atinge pragul minim de locuitori
13	Teatre, săli polivalente	Prag eficiență 50000 locuitori	nr. unități	0
14	Construcții cult	Raza deservire 300-1000 m	nr. unități	0
15	Comerț de proximitate	Grupuri de 500 locuitori	nr. unități	2
16	Servicii pentru populație	Nenormat	nr. unități	0
17	Sport	1 mp/locuitor	mp	1000
18	Turism	8-15 locuri la 1000 locuitori	locuri	8-15
19	Spații verzi	cca. 26 mp/locuitor	mp	26000

Se constată că:

- numărul de elevi școlari (27) este prea mic pentru a înființa o școală pentru această zonă, aceștia putându-se înscrie în școlile din zona de E a comunei Valu lui Traian;
- numărul de elevi de liceu (12, ar rezulta cca. 3 elevi/clasă) este prea mic pentru a înființa o unitate, chiar și cuplată cu școala pentru această zonă, aceștia putându-se înscrie în liceul din com. Murfatlar sau din vestul municipiului Constanța;

– este prioritară prevederea următoarelor dotări, deficitare în cazul locuirii în zona studiată la capacitate maximă:

- 1 grădiniță;
- 1 farmacie;
- 50 mp pentru funcțiuni legate de finanțe bănci;
- 8-15 locuri de cazare în unități turistice;
- 1000 mp dotări pentru sport;
- 2 unități pentru comerț de proximitate;
- spații verzi publice.

IV. PROPUNERI DE DIMINUARE/ELIMINARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR, PROGNOZE, SCENARII ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

IV.A FUNCȚIUNI

Matricea compatibilităților funcțiilor se prezintă astfel:

Funcțiuni propuse în zona studiată	Funcțiuni aprobate în zonă prin PUG										Funcțiuni aprobate în vecinătate prin PUZ	
	Locuire	Administrative	Comerț	Servicii profesionale	Servicii sociale	Turism	Sport și agrement	Spații publice	Lăcașuri de cult	Funcțiuni conexe	Depozitare	Producție nenocivă
Locuire	+	+	+	0	0	+	+	+	+	+	0	0
Administrative	+	+	+	+	+	0	0	+	0	+	0	0
Comerț	+	+	+	+	+	+	+	+	0	+	+	+
Sănătate	+	+	0	0	+	0	+	+	+	+	0	0
Învățământ	+	0	0	0	+	0	+	+	0	+	0	0
Parcaje	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Spații publice	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	0	0
Funcțiuni conexe	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	0	0

Legendă:	+	există compatibilitate funcțională
	-	nu există compatibilitate funcțională
	0	relație de indiferență

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată cerințe de funcțiuni multiple, interdependente: locuințe colective, servicii pentru populație, dotări publice, spații comerciale.

Din categoria serviciilor pentru populație pot face parte: cele manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale.

Din categoria dotărilor publice pot face parte: cele de recreere, sport, grădinițe, cluburi pentru pensionari, centre after-school etc.

În categoria spațiilor comerciale sunt incluse: magazine alimentare și nealimentare, unități de alimentație publică – restaurante, baruri, cluburi, cofetării, patiserii, brutării etc. Acestea vor deservi mai ales populația rezidentă în zonă.

IV.B DOTĂRI

Dorințele proprietarilor parcelelor 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 economice ale proprietarilor și ale comunității;
- amplasarea unor construcții cu aspect reprezentativ pentru localitate, integrate în contextul dezvoltărilor previzionate din vecinătate;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiilor propuse;
- dotarea cu echipamente publice care să deservească populația prevăzută a utiliza zona.

Propunere

UTILIZĂRI PERMISE

– locuire: locuințe colective și semicolective;

Notă: locuințele semicolective sunt definite în NP 057-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe.

– administrative: birouri, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și

firme

- comerț: cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar
- servicii de sănătate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnoză, centre de întreținere și profilaxie;
- învățământ: afterschool, cluburi pentru copii, grădinițe (cu respectarea necesarului normat de suprafețe minime)
- parcaje subterane, la sol și multietajate;
- spații publice: spații libere pietonale, pasaje pietonale, spații plantate, scuaruri, spații de protecție civilă;
- funcțiuni conexe: depozitări, parcări, garaje, instalații, instalații tehnologice, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual
- depozitari, cu condiția creării unor perdele de protecție verzi pe o lățime de minimum 5,0m de funcțiile permise – locuire, administrative, servicii de sănătate, învățământ și comerț.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V. Concluzii

- PUG și RLU aferent permit alăturarea de funcțiuni diverse în aceeași zonă de reglementare
- funcțiunile aprobate prin PUZ în vecinătate permit depozitarea și producția, cu condiția să fie nenocivă
- necesarul de dotări pentru zona de locuire propusă este asigurat prin permiterea construirii respectivelor funcțiuni în zona de reglementare propusă
- matricea de compatibilitate a funcțiunilor existente și propuse nu relevă incompatibilități funcțiunile propuse prin PUZ

Se recomandă ca ponderea depozitărilor și producției în zona reglementată prin PUZ să fie cât mai redusă, acceptată doar ca utilizare subordonată funcțiunilor comerciale sau serviciilor, de tipul:

- anexe, magazii, debarale
- mici ateliere de producție artizanală cu vânzare
- laboratoare de cofetărie, patiserii, brutării și altele similare
- ateliere de marochinărie, croitorie, frizerie, etc.

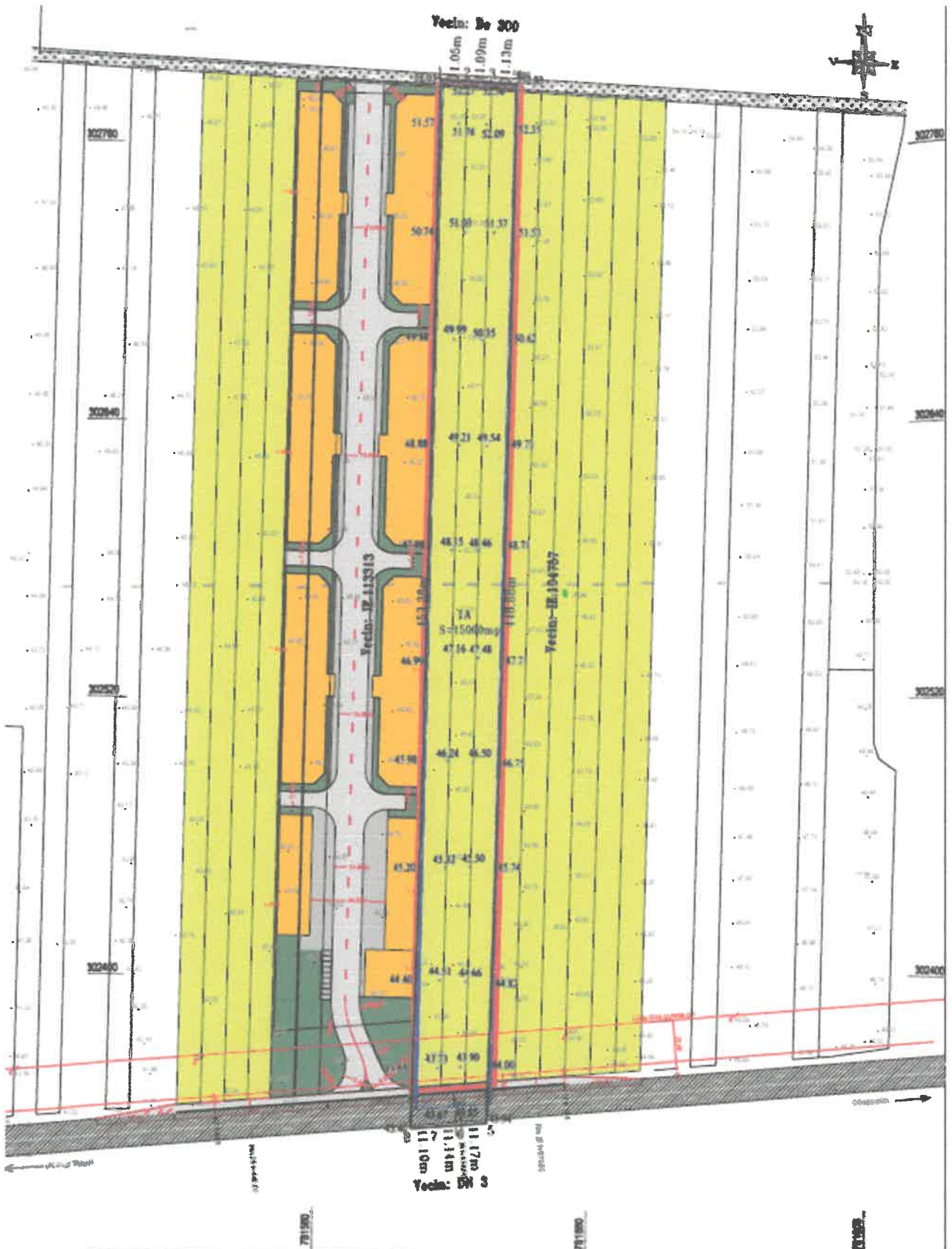
Elaborat,

arch. Ignis Duvagi

arch. Mișca Ana



Anexa 1
SITUAȚIA EXISTENTĂ



Anexa 2
REGLEMENTĂRI PROPUSE



Anexa 3
EXEMPLIFICĂRI

