**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE”**

**CUPRINS**

[CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE 2](#_Toc531103785)

[I.01 Denumirea obiectului de investiţii 2](#_Toc531103786)

[I.02 Amplasament obiectiv 2](#_Toc531103787)

[I.03 Beneficiarul lucrarilor 2](#_Toc531103788)

[I.04 Elaboratorul documentaţiei 2](#_Toc531103789)

[I.05 Proiectant de specialitate 2](#_Toc531103790)

[I.06 Faza proiect 2](#_Toc531103791)

[I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului 3](#_Toc531103792)

[CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI 3](#_Toc531103793)

[CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE 5](#_Toc531103794)

[III. 01 Etape de dezvoltare 5](#_Toc531103795)

[III. 02 Incadrarea in localitate 6](#_Toc531103796)

[III. 03 Elemente ale cadrului natural 12](#_Toc531103797)

[III. 04 Circulatia 16](#_Toc531103798)

[III. 05 Ocuparea terenurilor 16](#_Toc531103799)

[III. 06 Echiparea edilitara 16](#_Toc531103800)

[III. 07 Activitati desfasurate 17](#_Toc531103801)

[III. 08 Probleme de mediu 18](#_Toc531103802)

[III. 09 Optiuni ale populatiei 19](#_Toc531103803)

[III. 10 Managementul deseurilor 20](#_Toc531103804)

[CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI 20](#_Toc531103805)

[CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI 21](#_Toc531103806)

[CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM 21](#_Toc531103807)

[VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului 21](#_Toc531103808)

[VI. 02 Surse de documentare 23](#_Toc531103809)

[VI. 03 Lucrari propuse 24](#_Toc531103810)

[CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU 36](#_Toc531103811)

[CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU 36](#_Toc531103812)

[CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE 37](#_Toc531103813)

**MEMORIU TEHNIC**

## CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiţii

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE”**

### I.02 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul PUZ este amplasat in Judetul Constanta, Municipiul Constanța, zona PALAZU MARE, Parcela VN 359/2, Număr Cadastral 248630, situat la Bulevardul Tomis (DN2A),in proximitatea complexului comercial TOM, conform Certificatului de Urbanism nr. 2743 din 18.07.2018 emis de Primaria Municipiului Constanta

### I.03 Beneficiarul lucrarilor

**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai**

**S.C.** **TOPOCAD SERV S.R.L. prin Mazilu Andrei Bogdan**

### I.04 Elaboratorul documentaţiei

**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA**

**tel: 0723.171.168 / 0743.904.204**

### I.05 Proiectant de specialitate

**Urb. Alexandru Băjenaru**

### I.06 Faza proiect

**P.U.Z.**

### I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului

* + - HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe
    - Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
    - ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe
    - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a - zone protejate;
    - Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
    - Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;

## CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentații constă in modificarea ***reglementărilor urbanistice aprobate*** pentru amplasamentul situat la **Bulevardul Tomis (DN2A),** **in proximitatea complexului comercial TOM, imobil identificat prin numarul cadastral 248630**. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

* NORD-EST: DN2A/Bd. Tomis;
* EST: Strada D.E. 305;
* SUD-VEST: Zona RAJA;
* NORD-VEST: Drum de pamant;

Investitia ce se doreste a se realiza, ce a demarat prezenta documentatie de tip P.U.Z., vizeaza edificarea unei constructii cu destinatia de incubator de afaceri / cladire de birouri, avand un regim de inaltime D+P+Mz+6E, urmand a fi realizat pe fonduri europene cu masura POR 2.1.B.

Edificarea unei astfel de constructii, ce demareaza realizarea ulterioara a unui front continuu la bulevardul Tomis, este o oportunitate de a sustine adecvat caracterul zonei din care face parte, echilibrandu-l din punct de vedere functional si estetic, zona Palazu Mare fiind considerata un nucleu important de dezvoltare a municipiului Constanta, situat in afara zonei centrale a acestuia.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Avand in vedere ca in ultimul timp, intregul cartier Palazu Mare s-a confruntat cu o dezvoltare a investitiilor imobiliare, zona a devenit din ce in ce mai atractiva si datorita investitiilor administratiei locale in infrastructura.

Nu in ultimul rand, trebuie mentionat si faptul ca odata cu realizarea acestei investitii se vor crea si noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a municipiului Constanta.

De asemenea, Primaria Municipiului Constanta considera elaborarea Planului Urbanistic Zonal propus ca fiind oportuna, emitand astfel Avizul de oportunitate nr. 123120 din 01.08.2018, indicand cateva conditii de respectat, conditii ce au fost luate in calcul si integrate in cuprinsul prezentului Plan Urbanistic Zonal prezentat.

*Conceptul de dezvoltare durabila* urmareste pe de-o parte, calitatea mediului (componenta a calitatii vietii), iar pe de alta parte dezvoltarea socio-economica. Astfel ca, implementarea conceptului de dezvoltare durabilă în construcţii nu se poate realiza decât prin inovare la nivel conceptual şi tehnologic. Se poate construi durabil, pe baza unor modele conceptuale performante (funcţionalitate, siguranţă, neutre sau cu impact redus faţă de mediu), folosind materiale cu caracteristici fizico-mecanice superioare (reciclabile şi cu consumuri înglobate scăzute de resurse primare şi energie), aplicând sisteme constructive şi tehnologii adiacente (siguranţă, flexibilitate, consumuri energetice scăzute, impact minim faţă de mediu). Mai departe, pe întreaga durată de serviciu a imobilelor, utilizarea energiei este una din cele mai importante chei în sectorul de construcţii. În cazul clădirilor, performanţele termice, respectiv eficienţa energetică au un important impact economic, social, cât şi asupra mediului.

Proiectarea unei construcţii pentru o durată de viaţă, stabilită prin normele de proiectare la 50-100 ani, nu se mai poate face ignorând impactul acesteia asupra mediului, respectiv construit şi locuit, atât prin consumul de resurse şi efectele sale în momentul iniţial – în faza de construcţie, cât şi pe parcursul exploatării. O construcţie şi aria aferentă acesteia trebuie să răspundă următorilor parametri:

* alegerea eficientă a amplasamentului,
* proiectarea în termeni de durabilitate a construcţiei,
* selecţia materialelor,
* execuţia,
* managementul deşeurilor,
* utilizarea eficientă a energiei şi apei,
* calitatea aerului interior,
* utilizarea,
* demontarea, refolosirea componentelor, reciclarea,

toate acestea cu impact în evaluarea ciclului de viaţă.

Se apreciaza ca proiectul Planului Urbanistic Zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei economice a comunitatii, fara a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

## CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

### III. 01 Etape de dezvoltare

*Date privind evolutia zonei*

Municipiul Constanţa este aşezat în judeţul Constanţa în extremitatea de sud-est a României, la ţărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11`- latitudine nordică, 28°39`- longitudine estic ă (Figura 2). Suprafaţa teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km2.

Staţiunea Mamaia se situează la limita de nord a oraşului, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est, ceea ce îi conferă însorire tot timpul zilei.

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadolu (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleza Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur”. Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate, cu excepția stațiunii-cartier bine cunoscută de turiști Mamaia, ale cărei granițe sunt bine delimitate printr-un portal deasupra șoselei.

Zona propusa spre studiu, prezinta o suprafata totala de 46601,64 metri patrati./ 4.66 hectare.

Terenul vizat se află în intravilanul Municipiului Constanța si ra reprezentat subiectul unei proceduri de dezmembrare in baza actului notarial autentificat cu nr. 1025/04.04.2018 de BNP Iosif Mariana, a imobilului cu nr. cadastral 10056, inscris in cartea funciara 230165.



Conform actului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 878 din 20.03.2003 de BNP Mariana Iosif, acesta apartine in cota parte de 1/3 soților Alexa Gheorghe si Alexa Elena, in cota parte de 1/3 sotilor Maticiuc Ion și Maticiuc Smaranda si in cota parte de 1/3 lui Husein Ozghen, Husein Enis si Husein Narcis.

Se infiinteaza astfel, in urma procesului de dezmembrare, cartea funciara nr. 248630 a imobilului cu nr. cadastral248630, teren in suprafata de 1200,00 metri patrati, amplasat in intravilanul Municipiului Constanta, zona Palazul Mare, P VN 359/2.

Investitia ce se doreste a realiza de catre S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai si S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin Mazilu Andrei Bogdan, se va face pe terenul mai sus numit, identificat cu nr. cadastral 248630, in baza unui contract de superficie nr. 1237 din 25.04.2018.

*Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Avand in vedere amplasamentul zonei studiate, in vecinatatea Centrului comercial Tom, a cartierului Palazu Mare si a Cartierului Tomis Plus, zona studiata reprezinta o zona propice dezvoltarii acestei investitii.

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

*Potential de dezvoltare*

Avand in vedere ca in ultimul timp, intregul cartier Palazu Mare s-a confruntat cu o dezvoltare a investitiilor imobiliare, zona a devenit din ce in ce mai atractiva si datorita investitiilor administratiei locale in infrastructura.

### III. 02 Incadrarea in localitate

*Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii. Relationarea zonei cu localitatile sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Terenul propus pentru studiu este situat in **intravilanul municipiului Constanta,** la Bulevardul Tomis (DN2A), situat in partea de nord a orasului, **in carietul Palazu Mare** - important nucleu de dezvoltare a municipiului, situat in afara zonei centrale, in proximitatea complexului comercial TOM**, cu acces direct din Bulevardul Tomis (DN2A), si a altor drumuri de exploatare (DE 305, drum pamant).**

Acesta dispune de deschidere la Bulevardul Tomis (DN2A) legatura Constanta - Ovidiu, si de perspective favorabile catre Lacul Siutghiol, respectiv Marea Neagra. Accesul catre aceste teren se face din Bulevardul Tomis.

Imobilul se identifica in proximitatea zonei de protective RAJA, ce conduce la imposibilitatea edificarii de constructii pe o suprafata de 307,00 metri patrati.

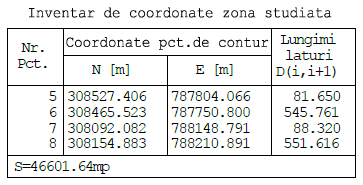
In prezent, **terenul** ce face obiectul documentatiei de urbanism **nu are bransament la retele de utilitati** (alimentare cu apa, canalizare, si retele de telecomunicatii) din zona.

**Trebuie mentionat si faptul ca odata cu realizarea acestei investitii se vor crea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a municipiului Constanta.**

Vecinatatile zonei studiate:

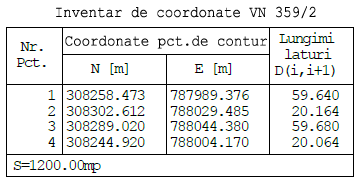
* NORD-EST: DN2A/Bd. Tomis;
* EST: Strada D.E. 305;
* SUD-VEST: Zona RAJA;
* NORD-VEST: Drum de pamant;

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate, in suprafata aproximativa de 4,66 ha, sunt trecute in tabelul de mai jos.





Zona studiata Teren care a generat PUZ



Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.327 din 18.12.2016.

Zona propusă intra sub incidenta reglementarilor stabilite in cadrul documentatiei de urbanism de tip P.U.Z., Palazu Mare, aprobata prin Hotararea de Consiliu Local nr.121/ 2011, al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local.

Folosirea actuală a terenului: "vie" conform înscrisurilor din Extrasul de carte funciară nr. 248630 eliberat sub nr. cerere 72658/12.06.2018.

Destinaţia terenului stabilită prin planurile de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate: UTR1 (zona instituţii, servicii, birouri, comerţ, dotări urbane la nivel supramunicipal şi municipal, locuinţe şi echipamente publice) si partial UTR3 conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011 detaliat prin HCL 258/2017 preluate conform PUD aprobat cu HCL 172/2013.

UTR 1 se desfăşoară de·a lungul arterelor majore de circulaţie, respectiv DN2A, arteră carosabilă colectoare din sud-vest (spre calea ferată), artera de penetraţie din direcţia Poiana şi zona situată la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

**U.T.R. 1 - ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE**

UTILIZARI ADMISE

* institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
* servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale);
* servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/ telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri);
* cercetare/ dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse;
* servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant,cofetarii,cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite);
* show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcari multietajate, locuinte colective;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

* extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
* se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
* se vor asigura circulatii si piatete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

UTILIZĂRI INTERZISE:

* orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi
* activităti productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
* construcţii provizorii de orice natură ;
* depozitare en-gros;
* depozitări materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
* lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea şi evacuarea apelor meteorice;
* nu se admit alte funcţiuni ce nu au fost menţionate ca fiind utilizări admise sau admise cu condiţionări.

- Zona protejata conform OMC nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1. La Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, şi a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare: Situl" Aşezare" Cod LMI 2004 CT-l-s-A-02554, nr.crt.12, la intersecţia Bd.Tomis cu Bd. Aurel Vlaicu şi malul de S al lacului Siutghiol

- Monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecţie a unui monument istoric : NU

- Interdicţii de construire: DA - până la elaborarea şi aprobarea unuei documetaţii PUZ conform Legii 350/2001.

- Terenul face parte din zona de impozitare: C conform HCLM nr.236/25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanţa.

**REGIMUL TEHNIC**

* PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT aprobat maxim = 60 %

* COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT aprobat maxim = 3.0

**- Circulaţia autovehiculelor** se face pe B-dul Tomis şi VN 359/2 alei de acces iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- Accesele se vor realiza din B-dul Tomis şi VN 359/2 alei de acces iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietăţii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.LM. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulaţie în Mun. Constanţa, şi Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situaţie.

**- Aliniament construcţii faţă de noul aliniament:** serviciile publice se vor retrage de la aliniament min. 10 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente; cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m; serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente; daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

**- Caracteristicile parcelelor:** se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate în module avand suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de min.30m

-in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

\*cladiri sub 4 niveluri-suprafata minima 200 mp -front minim la strada – 8 m - raport intre laturile lotului sub 1/3

\*cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-400 mp -front minim la strada – 12 m

**- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:** cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat; cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max. 20m fata de aliniament; in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime,dar nu mai putin de 5,0m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa,dar nu mai putin de 5,0m

**- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la comisa a celei mai înalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

**- Circulaţii şi accese:** conform PUZ cu următoarele condiţii:

* parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
* în cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor.Distanta dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m;
* in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

**- Staţionarea autovehiculelor:** Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei,deci în afara drumurilor publice.

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun în constructii supra/subterana sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi înconjurate de gard viu.

-ln cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la max.150m.

**- Inălţimea construcţiilor şi caracteristicile volumetrice ale acestora:** lnaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

ln functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de:

-13m pentru P+3E

-16m pentru P-4E

-19m pentru P+5E

-22m pentru P+6E

-25m pentru P+7E

-27m pentru P+8E

-30m pentru P+9E

-33m pentru P+10E

-36m pentru P+11E

-39m pentru P+12E

-42m pentru P+13E

-45m pentru P+14E

- Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie

- Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A si in zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni.

- Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

**- Sistemul constructiv şi principalele materiale de construcţie permise:** Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor învecinate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

- **Împrejmuiri**: Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0 m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5 m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,borduri,garduri vii, terase

- Se vor aplica cerinţele minime de performanţă energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanţei energetice a clădirilor la clădirile noi şi la noile unităţi ale acestora; la clădirile existente, unităţile de clădire şi elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr. 372 / 13.12.2005 (republicată) privind performanţa energetică a clădirilor

- Se vor respecta reglementările tehnice ale "Normativului privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicative NP 051-2012 - revizuire NP 051/2000"

- Este obligatorie amenajarea de spaţii plantate cu rol decorativ şi de protecţie de minim 10% din totalul suprafeţei de teren, dar nu mai puţin de suprafaţa stabilită prin HCJ nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa .

**UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTllLOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE**

* Procentul maxim de ocupare a terenului

POT max. = 20%

* Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. = 0,1

- Zona este alcatuita din UTR 3 - zona captari si puturi subterane si cuprinde sursele de apa Cismea I si II si sursa de apa Caragea Dermen.

**- Utilizari admise:**

* spatii specific functiunii de gospodarire comunala si retelelor tehnico-edilitare - circulatii carosabile, parcaje, circulatii pietonale, plantatii, im prejmuiri, depozitare si anexe sanitare.

**- Utilizari interzise:**

* se interzice folosirea spatiilor de gospodarie comunala si retele tehnco-edilitare în alte scopuri decat cele prezentate anterior.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare: - ale parcelelor

- lnaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea la cornisa nu va fi mai mare decat cea a constructiilor existente

- lnaltimea maxima la cornisa=12m

- Aspectul exterior al cladirilor: se va tine sema de specificul functiunii

- Conditii de echipare edilitara : se va asigura colectarea si evacuarea apei meteorice.

- Spatii libere si spatii plantate: se recomanda pastrarea zonelor de protective cf. legislatiei în vigoare

- lmprejmuiri: împrejmuirile vor fi transparente, dublate de gard viu.

### III. 03 Elemente ale cadrului natural

*Relieful*

Evolutia îndelungată paleogeografică şi actiunea diferentiată a factorilor subterani modelatori au dus la formarea unor unităti de relief caracterizate prin structura de podiş cu altitudine redusă. În cea mai mare parte a teritoriului predomină valorile sub 200 m, diferentele altitudinale între părtile componente fiind reduse.

Ca principale unităti naturale se disting:

* podișul, care cuprinde aproape întreg teritoriul, este constituit din calcare mezozoice aşezate pe marne şi calcare tertiare acoperite cu o manta de loess (Pod. Casimcei, Dobrogei de Sud, Medgidiei, Cobadin, Negru Vodă);
* câmpia, care din punct de vedere geografic, este înaltă, uşor vălurită, cu aspect de poduri pe care se practică culturile de câmp, în special cele cerealiere, se evidentiază în zonă centrală.

Portul Maritim Constanta este principalul port al României la Marea Neagră şi al IV-lea ca importantă în Europa, fiind întins pe o suprafată de 3.182 ha (uscat şi acvatoriu). Cota Portului Comercial Constanta şi a Portului de Agrement Tomis este de +2,50 m altitudine.

*Reteaua hidrografica*

O mare parte din suprafața municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având [lacul Siutghiol](https://ro.wikipedia.org/wiki/Lacul_Siutghiol) (lacul lăptos în turcește, odinioară cunoscut ca „Limanul Canara” sau „Ghiolul Mare” printre constănțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și [lacul Tăbăcăriei](https://ro.wikipedia.org/w/index.php?title=Lacul_T%C4%83b%C4%83c%C4%83riei&action=edit&redlink=1) („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind mărginit la nord și nord-vest de [Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari](https://ro.wikipedia.org/wiki/Canalul_Poarta_Alb%C4%83-Midia_N%C4%83vodari), la est de [Marea Neagră](https://ro.wikipedia.org/wiki/Marea_Neagr%C4%83), iar la sud și vest de [Canalul Dunăre-Marea Neagră](https://ro.wikipedia.org/wiki/Canalul_Dun%C4%83re-Marea_Neagr%C4%83).

Deși la suprafață nu există nicio sursă de apă curgătoare, pe sub Constanța apa freatică din [acviferul](https://ro.wikipedia.org/wiki/Acvifer) [Jurasic](https://ro.wikipedia.org/wiki/Jurasic)-superior barremian, se scurge cu o viteză foarte redusă din direcția sud-vest spre nord-est. Debitul său este comparabil cu al [Dunării](https://ro.wikipedia.org/wiki/Dun%C4%83rea) fiind un important zăcământ de apă potabilă care furnizează populației Constanței precum și turiștilor, numeroși vara, apa curentă necesară, extrasă prin câteva zeci de foraje.

*Clima*

Orașul Constanța este situat în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11 grade Celsius.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927.

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. In Mun. Constanta frecvența medie cea mai ridicată se întâlneşte în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) şi Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9%) şi Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7%), Nord – Vest (8,8%) şi Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se înregistrează şi cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru Nord, 6,7 m/s pentru Nord-Est şi 4,7 m/s pentru Nord-Vest.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporației ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depăşind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații p≥0,1 mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

**Iarna** la Constanța este în general una blândă, influența Mării Negre făcându-se simțită din plin. Cea mai rece lună a iernii este ianuarie, cu o medie de -0,3 grade, iar cea mai caldă decembrie, cu 2,6 grade, luna februarie având o medie de 0,8 grade Celsius. Cea mai scăzută temperatură înregistrată iarna a fost de -25 de grade pe 10 februarie 1929, însă ierni dure au mai fost și în 1954, 1963, 1985 sau 2006. Maximele termice sunt rar negative iarna iar minimele la fel de rar coboară sub -10 grade Celsius. În general o dată la 10 ani se întâmplă ca apa mării să înghețe chiar și câteva sute de metri față de țărm, cum s-a întâmplat în 2006 sau 2010. Deși temperaturile nu sunt deosebit de scăzute în Constanța iarna, vântul puternic cvasi-permanent face ca temperatura resimțită de corpul uman să fie mult mai scăzută decât în alte regiuni ale țării, unde vântul este preponderent calm.

Nebulozitatea este ridicată iarna, în general atunci când nu sunt cicloni care să afecteze zona, apa caldă a Mării Negre în contrast cu temperatura mai scăzută din aer conduce la producerea unor episoade îndelungi cu ceață groasă.

Regimul precipitațiilor este deficitar în comparație cu majoritatea restului teritoriului României, luna decembrie având o medie de 33 de mm, ianuarie 26 de mm iar februarie doar 23 de mm. În general precipitațiile sunt sub formă de ploaie, ninsorile fiind rare, însă și atunci când se produc o fac sub formă de viscole violente, cu viteze foarte mari ale vântului și cantități mari de zăpadă. Nu de puține ori s-a întâmplat ca furtunile de iarnă să fie atât de puternice încât să erodeze plajele pe kilometri întregi, valurile mării fiind împinse spre țărm de vânturi cu viteze de peste 80-90 de km/h, plajele necesitând lucrări serioase de reamenajare înaintea debutului sezonului estival.

**Primăvara** în orașul Constanța este moderată atât termic cât și sub aspectul precipitațiilor, acesta fiind și primul anotimp din an când temperaturile încep să fie mai scăzute decât în restul țării, rolul tampon al Mării Negre făcându-se din plin simțit. Media lunară pe martie este de 4,4 grade, pe aprilie 9,3 grade, în timp ce luna mai are o medie de 15,1 grade Celsius. În special în prima parte a primăverii se mai pot dezvolta cicloni puternici cu viteze foarte mari ale vântului și ploi persistente, dar aceștia devin tot mai rari pe măsură ce înaintăm înspre luna mai.

Cantitățile de precipitații sunt în general scăzute, însă pot ieși foarte mult din tipare când un ciclon intens afectează zona; cu toate acestea respectivele depresiuni nu sunt suficient de dese încât să contribuie considerabil la creșterea mediilor lunare multianuale ale precipitațiilor. Media lunii martie este de 27 de mm, pe aprilie se înregistrează în medie 30 de mm, luna cea mai ploioasă a primăverii fiind mai, cu 38 de mm.

**Vara** la Constanța este moderată termic, aproape zilnic circulația în straturile inferioare ale troposferei făcându-se dinspre est, briza mării ponderând mult maximele în comparație cu zona continentală a Dobrogei. Extrem de rar se înregistrează temperaturi de peste 35 de grade, deși acest lucru s-a întâmplat în mai multe rânduri în vara anului 2000, iar pe 25 iulie 2007 stația meteo a înregistrat chiar și o valoare de 38,0 grade, la doar 0,5 grade de recordul absolut al orașului de pe 10 august 1927.

Aceeași briză a mării face ca temperaturile să fie cu câteva grade mai scăzute în zona litorală (unde se află și stația meteo ANM) decât în cea continentală a orașului. De aceea în ani precum 1927 sau 2007 șansele ca temperaturile să fi depășit 40 de grade în vestul orașului sunt mari, însă nu există date oficiale confirmate în această privință.

În schimb, nopțile cu temperaturi minime de peste 20 de grade sunt frecvente, făcând astfel aerul greu respirabil, disconfortul termic resimțit pe timpul nopții aici fiind printre cele mai mari din România în decursul sezonului cald.

Media multianuală a temperaturii în luna iunie este de 19,5 grade, în iulie de 22,2 grade în timp ce august are de asemenea o medie foarte ridicată, de 22 grade Celsius.

Nebulozitatea este printre cele mai scăzute din țară pe timpul verii, litoralul românesc fiind, considerăm noi, printre cele mai bune zone turistice din Europa și datorită faptului că nu se înregistrează maxime termice de 40 de grade ca pe coastele mediteraneene, temperaturile fiind în majoritatea timpului perfecte pentru plajă sau alte activități în aer liber (în jur de 28 de grade), în condițiile unui cer mai mult senin.

Adesea vara se dezvoltă în partea continentală a Dobrogei furtuni puternice datorate convergenței aerului provocată de briza Mării Negre, însă aceste furtuni nu afectează decât foarte rar și orașul, aproape singurele surse de precipitații fiind fronturile vestice sau ciclonii dezvoltați pe Marea Neagră. În luna iunie media multianuală a precipitațiilor este de 40 de mm, în iulie 30 de mm, în timp ce august este de asemenea o luna secetoasă, cu doar 33 de mm.

**Toamna** în Constanța este una moderată termic și în general fără excese ale precipitațiilor. Temperatura medie multianuală a lunii septembrie poate fi considerată încă una de vară, (18,5 grade), în timp ce octombrie are o medie de 13,5 grade. Cea mai scăzută medie este bineînțeles în noiembrie (7,5 grade), când apar și primele manifestări hibernale ale vremii, spre sfârșitul lunii.

Precipitațiile sunt puține în orașul de pe malul Mării Negre și toamna, luna septembrie având o medie de 30 de mm, octombrie 31 de mm, luna cu cele mai bogate precipitații fiind noiembrie cu 43 de mm, aceasta fiind de altfel și cea mai umedă lună din an.

Ocazional toamna Dobrogea este afectată de cicloane retrograde situate în bazinul vestic al Mării Negre, acestea putând fi chiar foarte violente. Aceleași cicloane retrograde pot aduce cantități foarte importante de precipitații, la fel ca pe timpul verii, un astfel de exemplu fiind perioada 20-22 septembrie 2005 când în Constanța au căzut nu mai puțin de 127 de mm.

*Biodiversitatea*

Folosinta actuala a terenului este de vie, si se doreste modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in vederea realizarii unui incubator de afaceri / cladire de birouri, conform Certificatului de Urbanism nr. 1793 din 04.05.2018.

**Pe amplasamentul obiectivului nu sunt prezente specii de plante/ habitate sau cuiburi/ galerii ale speciilor de fauna mentionate in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, aspect justificat si prin faptul ca amplasamentul nu este inclus intr-o Arie Protejata de Interes Comunitar.**

Distanta aproximativa, masurata in linie dreapta de la amplasamentul studiat pana la Marea Neagra (cea mai importanta si apropiata zona de interes biogeografic) este de aprox. 3 km.

*Habitatele din zona*

**Pe amplasamentul obiectivului nu au fost identificate habitate mentionate in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare,** care ar putea fi afectate de implementarea obiectivelor propuse prin plan.

*Riscuri naturale*

Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic

### III. 04 Circulatia

În limita zonei studiate P.U.Z., circulația se realizează pe:

* Bulevardul Tomis/ DN2A – legatura Constanta-Ovidiu, dublu sens;
* Drumuri de exploatare;

Amplasamentul studiat are acces direct din Bulevardul Tomis. Circulația pietonală in prezent nu este amenajata.

### III. 05 Ocuparea terenurilor

*Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Imobilul în suprafață totală de 1200,00 mp (conform acte) și 1200,00 mp (conform măsurători cadastrale) reprezintă teren liber de construcții și nu prezintă diferențe de nivel considerabile.

*Relationari intre functiuni*

In prezent terenurile din zona studiata sunt neconstruite, avand folosinta de vie si curti- constructii. In partea de sud-est a terenului ce a generat PUZ este edificata o constructie cu regimul de inaltime P+2E

*Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Pe terenul studiat nu exista nici un fel de constructii. In zona studiata prin PUZ, in partea de sud-est a terenului ce a generat PUZ, exista o constructie cu regimul de inaltime P+2E (societate farmaceutica) si o constructie avand regimul de inaltime Parter (reprezentanta auto). In vestul/ sud - vestul zonei studiate se prezinta zona R.A.J.A. si de asemenea terenuri neconstruite.

*Aspecte calitative ale fondului construit*

Nu este cazul.

*Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate*

Terenul prezinta deschidere la Bulevardul Tomis (DN2A).

*Asigurarea cu spatii verzi*

Nu este cazul datorita folosintei terenului de vie.

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

Arealul studiat nu prezinta riscuri naturale deosebite.

### III. 06 Echiparea edilitara

In prezent, terenurile ce fac obiectul documentatiei de urbanism nu au bransament la retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, si retele de telecomunicatii) din zona.

Terenul se afla in proximitatea incintei R.A.J.A., fapt ce conduce la imposibilitatea edificarii de constructii pe o suprafata de 307,00 metri patrati, aceasta intrand in zona de protectie in regim sever R.A.J.A.

Totodata, din cauza subtraversarii terenului de o serie de conducte de apa menajera, pe zona de nord a acestuia, se va proceda la retragerea cu minim 10,00 metri fata de limita de proprietate catre DN2A, pentru a asigura o zona de protectie de 3,00 metri fata de echipamentele mentionate.

### III. 07 Activitati desfasurate

Nu este cazul, pe terenul ce a generat PUZ nu se desfasoara activitati, imobilul în suprafață totală de 1200,00 mp (conform acte) și 1200,00 mp (conform măsurători cadastrale) reprezintă teren liber de construcții și nu prezintă diferențe de nivel considerabile.

In vestul/sud - vestul zonei studiate se prezinta zona R.A.J.A. si de asemenea terenuri neconstruite, iar in vecinatate se identifica dezvoltarea Maurer Imobiliare Land Constanta, un nou cartier rezidential ce este in curs de realizare in baza H.C.L.M. nr. 23/30.01.2018.

**INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI CONFORM H.C.L. 121/2011**

* Regim de înălțime P+4 (16,00 m) - P+15E-24E (accent de inaltime)
* Procent de Ocupare a Terenului: P.O.T.=60 %
* Coeficient de Utilizare a TerenuluI:C.U.T. =3.0 mp / A.D.C.

**REGIMUL JURIDIC**

Terenul vizat se află în intravilanul Municipiului Constanța si a reprezentat subiectul unei proceduri de dezmembrare in baza actului notarial autentificat cu nr. 1025/ 04.04.2018 de BNP Iosif Mariana, a imobilului cu nr. cadastral 10056, inscris in cartea funciara 230165.

Conform actului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 878 din 20.03.2003 de BNP Mariana Iosif, acesta apartine in cota parte de 1/3 soților Alexa Gheorghe si Alexa Elena, in cota parte de 1/3 sotilor Maticiuc Ion și Maticiuc Smaranda si in cota parte de 1/3 lui Husein Ozghen, Husein Enis si Husein Narcis.

Se infiinteaza astfel, in urma procesului de dezmembrare, cartea funciara nr. 248630 a imobilului cu nr. cadastral248630, teren in suprafata de 1200,00 metri patrati, amplasat in intravilanul Municipiului Constanta, zona Palazul Mare, P VN 359/2.

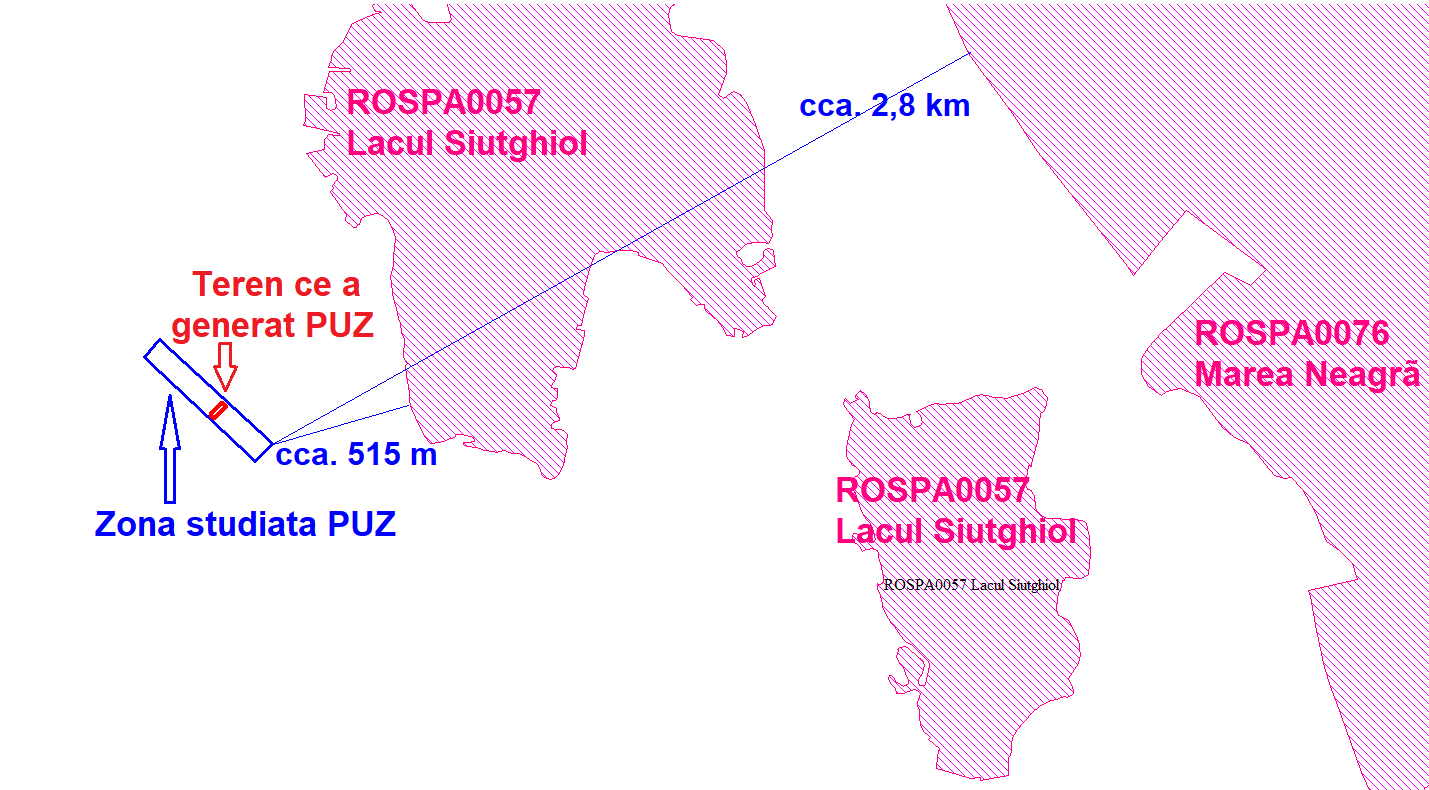
Investitia ce se doreste a realiza de catre S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai si S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin Mazilu Andrei Bogdan, se va face pe terenul mai sus numit, identificat cu nr. cadastral 248630, in baza unui contract de superficie nr. 1237 din 25.04.2018.

### III. 08 Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Constanta pe terenuri cu folosinta actuala - teren liber, categoria de folosinţă "vie". Pe locatie nu exista ecosisteme acvatice, iar cele terestre sunt antropizate, de tip agroecosistem.

Amplasamentul studiat este situat **in afara ariilor protejate Natura 2000**, la distanta de peste:

* Peste 515 m fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol
* Peste 2,8 km fata de ROSPA0076 Marea Neagra

**

*Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate*

*Relatia cadru natural - cadru construit*

Zona studiata pe care se doreste realizarea investitiei este libera de constructii.

*Riscuri naturale si antropice*

Zona amplasamentului nu prezinta riscuri naturale si antropice pentru amplasarea investitiei propuse. Pe suprafetele analizate nu au fost identificate habitate naturale protejate, terenul fiind ocupat de agroecosisteme.

*Puncte si trasee din sistemul cailor de comunicatii ce prezinta riscuri pentru zona*

Caile de comunicatie din zona nu prezinta riscuri pentru implementarea obiectivului Planului Urbanistic Zonal. S-a intocmit chiar si un studiu de circulatie pentru prezentul plan in vederea asigurarii circulatiei pietonale si auto in conditii optime.

*Valori de patrimoniu ce necesita protectie*

Amplasarea investitiei se va face conform avizului Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Constanta.

*Potential balnear si turistic*

Nu este cazul.

### III. 09 Optiuni ale populatiei

*Puncte de vedere ale administratiei locale*

Administratia locala – Primaria Municipiului Constanta – este de acord cu realizarea acestei investitii tinand cont de faptul ca se vor creea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a Municipiului Constanta, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 123120 din 01.08.2018.

Astfel ca Avizul de oportunitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice in vigoare pentru parcela VN 359/2, respectiv terenul intravilan identificat cu nr. cadastral 248630, inscris in cartea funciara a UAT Constantaa fost emisin vederea modificarii reglementarilor urbanistice in vigoare pentru diversificarea functiunilor, stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici si a suprafetei maxime edificabile pentru amplasamentul studiat, reglementarea regimului de inaltime prin corelarea cu cerintele functionale, cu respectarea unor conditii, asa cum sunt mentionate in Aviz.

Planul urbanistic zonal va reorganiza incinta, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural si va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CU.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege, asupra zonei ce face obiectul documentatiei P.U.Z.

*Puncte de vedere ale populatiei*

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toti pasii necesari **consultarii publicului** impreuna cu elaboratorul documentatiei P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform *Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanta* aprobat.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul Primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitiei a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe site pe toata perioada de obtinere avize, timp in care, cei interesati vor putea transmite sugestii in ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate.

In faza ulterioara a dezbaterii publice, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. Deasemenea, se va organiza o sedinta de dezbatere publica stabilita de comun acord in calendarul consultarii si se va face o corespondenta intre cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La finalul procedurii, se va intocmi raportul informarii si consultarii populatiei, act necesar in vederea aprobarii P.U.Z.-ului de catre administratia locala.

*Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.*

Elaboratorul studiului considera ca prezenta acestei investitii in zona nu afecteaza negativ zona, ci dimpotriva o face mai vizibila, mai intersanta si de ce nu si mai eficienta.

Aceasta investitie poate avea rol de factor dinamic al activitatii economice a intregii zone.

### III. 10 Managementul deseurilor

Nu este cazul deoarece terenul este liber de constructii in prezent. Salubrizarea in vecinatatea zonei studiate este asigurata de catre un agent de salubrizare autorizat.

## CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat următoarele disfuncționalitati:

* Nu există amenajate trotuare sau trasee velo între cartierele Tomis Nord și Plazu Mare via Bdul Tomis.
* Stațiile RATC din zonă nu sunt amenajate și nu există posibilitatea traversării bulevardului prin pasarele pietonale de exemplu.
* Intensitatea traficului pe Bdul. Tomis în orele de vârf se apropie de 88% din capacitatea maximă.
* În perioada concediilor de vară, un număr mare de autovehicule sunt concentrate în intervale de câteva ore în special în prima jumătate a zilei iar bdul. Tomis se aglomerează până la crearea de blocaj datorită intersecției cu bdul. Aurel Vlaicu. Această intersecție este semaforizată iar în perioadele de vară nu face față numărului mare de autovehicule.

*Accesul auto* in incinta amplasamentului studiat se poate face din Bd-ul Tomis, astfel ca accesul la amplasament nu reprezinta o disfunctionalitate. Accesul auto si pietonal va fi asigurat din circulatiile existente / propuse in zona de studiu, fara incomodarea circulatiei publice ori a accesului la vecinatati.

*Retele de utilitati*

In prezent, terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism nu are bransament la retele de utilitati(alimentare cu apa, canalizare, si retele de telecomunicatii) din zona, astfel ca investitia nu este conditionata de existenta acestora prin pastrarea unor distante de siguranta fata de acestea. Retelele de utilitati se afla in apropierea amplasamentului astfel ca racordul la acestea se va putea face cu usurinta, fara a implica costuri mari de bransare, ce vor fi suportate de catre investitor.

*Amplasarea unor constructii si terminale*

Zona studiata nu prezinta constructii si terminale ce pot reprezenta disfunctionalitati pentru planul propus.

*Managementul deseurilor* nu este considerat o disfunctionalitate pentru planul de fata deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea şi depozitarea în condiţii corespunzătoare a deşeurilor generate în perioada de realizare a proiectului si ulterior in perioada de exploatare, şi de a se asigura că operaţiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfasurarea acestor tipuri de activitati. In prezent terenul este liber de constructii.

*Trafic de pasageri si siguranta acestuia*

Nu este cazul.

## CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanţa nr. 121/2011 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanţa 258/ 2017.

In zona studiata nu s-au identificat lucrari aprobate cu privire la protectia mediului.

## CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

### VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului

Prezenta documentatie analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru amplasarea si realizarea obiectivului de investitie: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE** amplasat in Judetul Constanta, Municipiul Constanta, in zona Palazu Mare, intre Cartierul Tomis Plus si Centrul Comercial TOM, conform Certificatului de Urbanism nr. 2743 din 18.07.2018 emis de Primaria Municipiului Constanta, in urmatorul context:

**a. Cadrul legal**

Privind reglementarile impuse de normativele in vigoare specifice domeniului de investitii, de prevederile reglementarilor urbanistice in domeniu, acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice si economice a zonei in conformitate cu:

* Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
* Legea fondului funciar (nr 18/1991, republicata);
* Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
* Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
* Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
* Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare;
* Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
* Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
* Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a - zone protejate;
* Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
* H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism’, republicata; actualizata;
* Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism
* Codul civil;
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
* ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
* ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”;
* ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
* HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanţa;
* HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa;
* HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
* HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
* Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
* Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecţie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii, ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea amplasamentului, înălţimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

**b. Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investitiei **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE** prin care investitorul propunedezvoltarea unui incubator de afaceri care sa cuprinda toate functiunile necesare: birouri, spatii comerciale, servicii (spre ex. Spalatorie auto), locuri de parcare, in intravilanul Municipiului Constanta, judetul Constanta.

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor P.U.G. ale Mun. Constanta, a PUZ Palazu Mare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanţa nr. 121/2011 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanţa nr. 258/2017, a prevederilor Certificatului de Urbanism nr.2743 din 18.07.2018 si a Avizului de oportunitate nr. 123120 din 01.08.2018 emise de Primaria Municipiului Constanta, a continutului acordurilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism si obtinute ulterior, a concluziilor studiilor de fundamentare, Planul Urbanistic Zonal va trata urmatoarele categorii generale de probleme:

* Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate d.p.d.v. functional
* Asigurarea accesului la infrastructuri
* Utilizarea eficienta a terenurilor
* Diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta
* Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT si CUT si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat
* Reglementarea regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonalse realizeaza pe baza analizei multicriteriale a zonei care va fi afectata si are in vedere dezvoltarea economica a zonei si realizarea unei cooperari eficiente intre investitor si administratia locala.

**c. Prevederi ale programului de dezvoltare ale localitatilor, pentru zona studiata**

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Constanta, pe un teren liber de constructii avand folosirea de vie.

Terenul face parte din zona de impozitare C conform HCL nr. 236/2005 privind incadrarea pe zone a terenurilor din Municipiul Constanta.

### VI. 02 Surse de documentare

*Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.*

Anterior elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal s-au efectuat:

* PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016.
* PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat prin Hotă rârea Consiliului Local Constanţa nr. 121/2011 detaliat prin Hotărârea Consiliului Loca l Constanţa 258/2017.
* PLANUL URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin H.C.L. 172/ 2013.

studii care au stat la baza analizarii situatiei existente si formularii propunerilor prezentului plan.

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului si urbanismului, cu modificările și completăriile ulterioare, și corespunzător Ghidului privind metodologia și continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

*Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.*

Pentru planul analizat sunt necesare a se intocmi urmatoarele studii:

* Studiu geotehnic,
* Studiu de însorire - va avea în vedere atât construcţiile existente, cât şi propunerea de mobilare urbană
* Simulare 3D.
* Studiu de circulaţie (studiu de fundamentare) cu prezentarea soluţiei de optimizare a circulaţiei în zonă, de evaluare şi reducere a impactului produs de noile inserţii, avizat de Comisia de circulaţie;
* Studiu de inserţie (studiu de fundamentare) funcţional şi volumetric în raport cu trama stradală şi funcţiunile deja autorizate pe terenurile din zona de studiu;
* Ridicare topografica

### VI. 03 Lucrari propuse

Avand in vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare, modificarea reglementarilor urbanistice pentru terenurile vizate se poate face prin elaborarea si finantarea *prin grija persoanelor fizice si /sau juridice interesate,*dar in conditiile majorarii cu maxim 20 % a P.O.T.-ului si C.U.T.-ului aprobat.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază urmatoarele:

* Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor,
* Asigurarea accesului la infrastructure,
* Utilizarea eficienta a terenurilor,
* Diversificarea functiunilor,
* Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T.și C.U.T.și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat,
* Reglementarea regimului de înalțime, prin corelare cu cerințele funcționale,
* Creșterea calității vieții locuitorilor și creșterea esteticii urbane.
* Utilizarea într-un procent cât mai mare a spațiului neconstruit pentru amenajări de spații publice verzi, din punct de vedere peisagistic.

**ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/ 2001 **amenajării teritoriului și** urbanismului, cu modificăriile și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice si /sau juridice interesate.*

**ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE**

**Utilizari admise**

* institutii si servicii publice supramunicipale si municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale
* servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale);
* servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri);
* cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare, biblioteca/ mediateca, activitati asociative diverse;
* servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert,expozitii,recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport in spatii acoperite);
* show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcari multietajate;

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- **P+4E (22,10 metri) - P+15/24 E (accent inaltime)**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI *(POT = mp AC /mp teren \* 100)***

* **POT maxim = 60%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI *(CUT = mp ADC /mp teren)***

* **CUT maxim = 3.0**

**DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Alimentarea cu energie electrică și reteaua de telecomunicatii se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

**INVESTIȚIA PROPUSĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA**

Investitia ce se doreste a se realiza, ce a demarat prezenta documentatie de tip P.U.Z., vizeaza **edificarea unei constructii cu destinatia de incubator de afaceri**, avand un regim de inaltime D+P+Mz+6E, urmand a fi realizat pe fonduri europene cu masura POR 2.1.B.

Incubatorul de afaceri este creat pentru a sprijini companii inovatoare / proiecte în stadiul iniţial de dezvoltare / implementare a acestora. Incubatorul vizează stimularea dezvoltării întreprinderilor mici. Aceste incubatoare pot oferi mai multe servicii, de regulă – de informare, juridice, de marketing, de brokeraj; oferă în chirie spaţii de birou sau în scopuri industriale, inclusiv utilizarea de computere şi Internet, telefon la preturi mai mici decat preturile existente pe piata. Perioada aflării întreprinderii în incubator, de regulă, nu depăşeşte termenul de 3 ani, după care aceasta părăseşte incubatorul şi continuă să existe independent. În ultimii ani, având în vedere utilizarea pe larg a Internetului, au apărut incubatoare virtuale. Ele oferă diverse tipuri de consiliere: evaluarea potenţialului comercial al proiectului de inovare, cercetare de piaţă, dezvoltarea planului de afaceri, căutarea potenţialilor consumatori etc. Cu toate acestea, ele nu pot să închirieze spaţii şi echipamente, iar aceasta componenta reprezinta unul din cele mai mari avantaje atunci cand vorbim de un incubator de afaceri.

Se au in vedere o serie de constrangeri generate de factorii din meniul extern, a imobilului ce a generat P.U.Z., precum: subtraversarea de catre echipamente publice (conducte de apa menajera), situarea in zona de protectie RAJA si posibilitatea ulterioara de largire a amprizei/ dezvoltarea drumului de exploatare ce delimiteaza imobilul in discutie pe latura de est (profil de drum reglementat prin H.C.L. 121/2011).

Astfel **constructia propusa cu destinatia de incubator de afaceri**, se propune a se amplasa pe limita laterala de proprietate vestica, pentru a initia regimul de construire la bulevardul Tomis, si anume - regim de construire insiruit / cuplat.

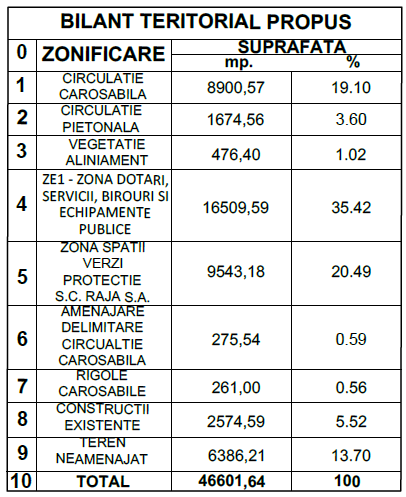
Edificarea unei astfel de constructii, ce demareaza realizarea ulterioara a unui front continuu la bulevardul Tomis, este o oportunitate de a sustine adecvat caracterul zonei din care face parte, echilibrandu-l din punct de vedere functional si estetic, zona Palazu Mare fiind considerata un nucleu important de dezvoltare a municipiului Constanta, situat in afara zonei centrale a acestuia.

* Funcțiuni propuse**: incubator de afaceri/ cladire de birouri**
* Regim de înălțime**: D+P+Mz+6E**
* P.O.T. =**30 %**
* C.U.T. =**3,00 mp. / A.D.C.**

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga suma fiind suportată de proprietarii terenului .

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

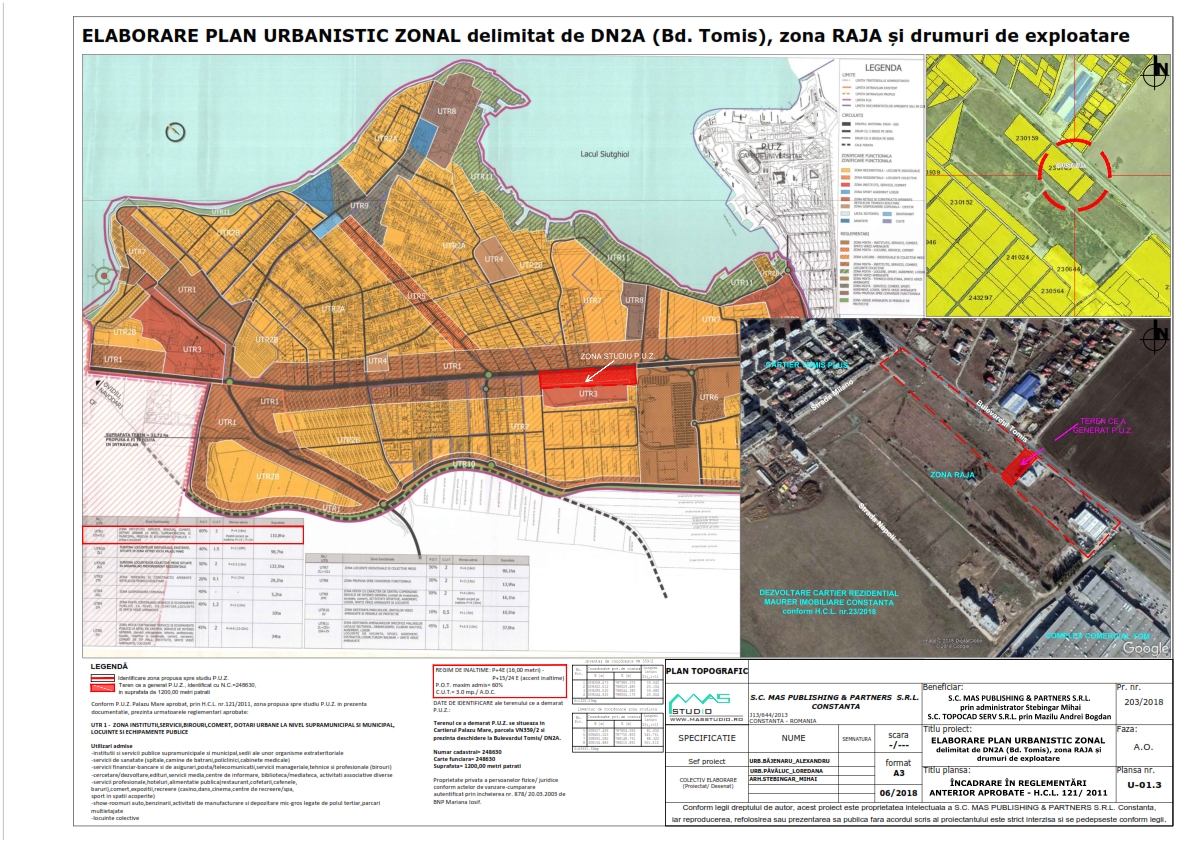
Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația localăva dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

****

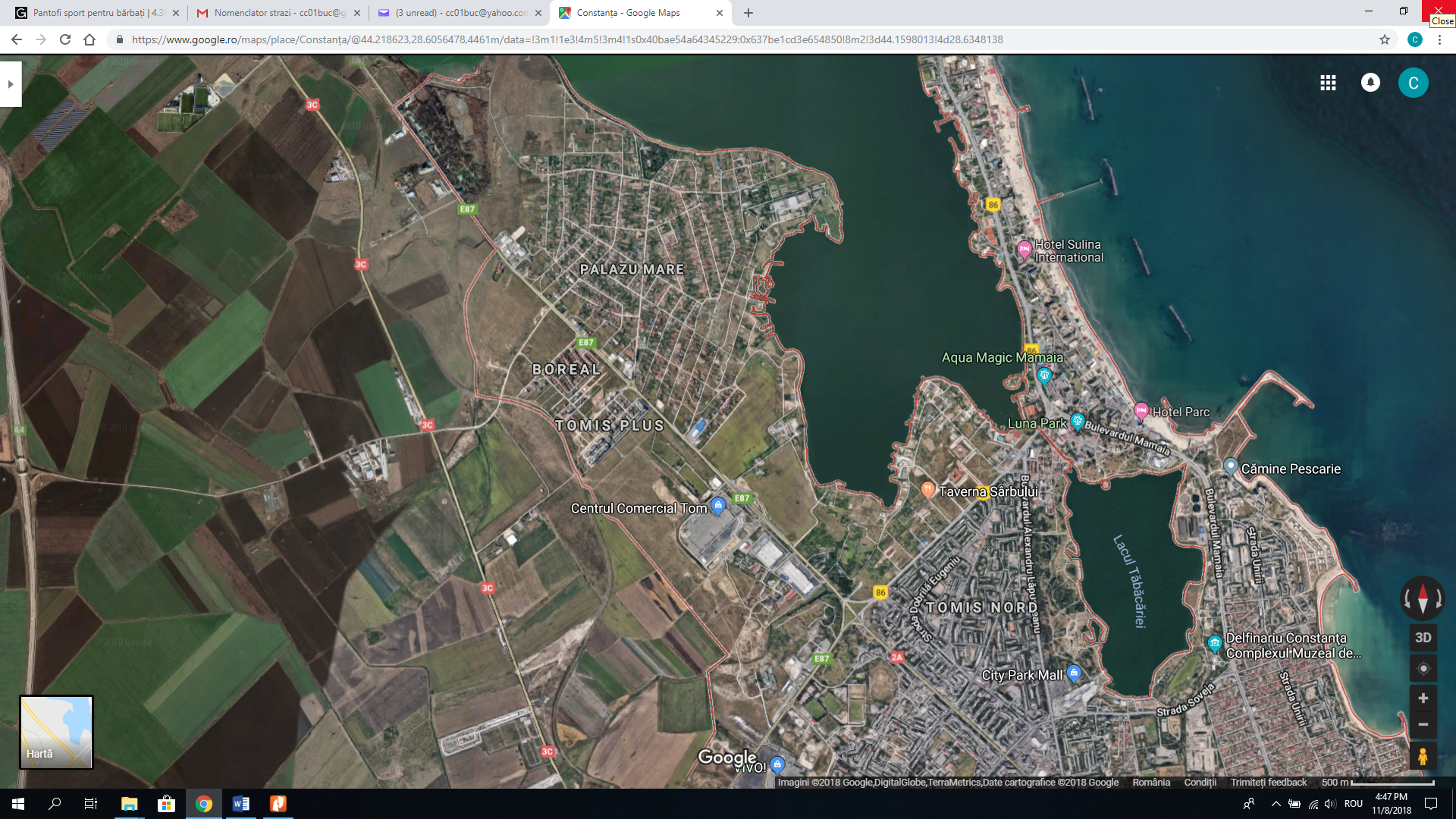
*CIRCULATII PROPUSE*

Conform studiu de circulatie aferent prezentului proiect „*Accesul pietonal și auto către terenul studiat Prin PUZ se va realiza din Bdul Tomis. Acesul auto va fi prevăzut cu bandă de decelerare cu lungimea de minim 50m*.”

Locurile de parcare necesare se vor amenaja in interiorul proprietatii private, asigurand necesarul conform normelor legal aprobate.



Plan zona de studiu PUZ și terenurile care au generat PUZ-ul



Principalele cai rutiere din zona și fluxurile de circulație

***PROTECTIA MEDIULUI***

Diminuarea si eliminarea surselor de poluare

In perioada executiei lucrarilor de construire pot apare surse de poluare datorate prezentei utilajelor de transport, excavatii, turnarea betonului.

Pentru reducerea prezentei prafului se vor lua masuri de udare in permanenta a drumurilor si a zonelor unde se manipuleaza materialul rezultat din saparea fundatiilor.

Se va asigura monitorizarea factorilor care pot produce scurgeri de carburanti sau uleiuri.

Pentru reducerea noxelor cauzate de fumul de esapament echipamentele si utilajele vor fi prevazute cu filtre conform normelor tehnice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, in perioada de exploatare apa uzata menajera va fi evacuata in reteua de canalizare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va face in cadrul organizarii de santier intr-o zona special amenajata pentru ca mai apoi sa fie transportate, eliminate sau valorificate de catre firme specializate, reglementate si autorizate, in baza unor contracte care se vor semna de catre beneficiar cu aceste societati specializate.

Recuperarea terenurilor afectate

Dupa incheierea lucrarilor de constructii montaj si punerea in functiune a obiectivelor, terenurile ocupate temporar vor fi recuperate prin refacerea solului si a vegetatiei initiale, conform proiectului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata minima de spatii verzi si modalitatea acestora de dispunere se va face conform HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu sunt prevazute bunuri de patrimoniu apartinand florei, faunei sau peisajului care sa necesite o protectie speciala.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin planul propus vor fi eliminate disfunctionalitatile cu privire la caile de comunicatie existente datorita recomandarilor din Studiului de circulatie. In ceea ce priveste retelele edilitare majore se vor respecta avizele solicitate si obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 2743 din 18.07.2018.

1. *Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu*

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii **apelor**

**In etapa de constructie**, sursele posibile de poluanti a factorului de mediu apa sunt provenite din organizarea de santier si pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau carburanti datorita functionarii utilajelor si mijloace de transport folosite, diverse evacuari de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

In cazul afectarii calitatii apelor prin posibile scurgeri accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, se vor lua masuri de preventie si control, respectiv: alimentarea si reparatiile utilajelor se vor face in locatii specializate, asigurarea starii tehnice bune a utilajelor si echipamentelor prin revizii si reparatii periodice, asigurarea de materiale absorbante pentru produse petroliere in cazul unor scurgeri accidentale.

Pentru a prevenii spalarea de ape pluviale a materialelor de constructii depozitate in vrac si astfel poluarea solului, subsolului si apelor subterane implicit, acestea se vor depozita in spatii acoperite sau inchise.

In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii, in perioada exploatarii imobilului nu vor fi poluari accidentale ale apelor.

**In etapa de exploatare** apele menajere uzate vor fi preluate de reteua de canalizare a orasului si vor respecta Hotărârea nr. 352/2005 privind modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate –NORMATIV NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare".

Apele pluviale vor fi directionate prin rigole in reteua pluviala a orasului.

Planul propus presupune si amenajarea unei spalatorii auto in acest sens luandu-se toate masurile necesare in vederea preepurarii apelor reziduale rezultate in urma spalarii autoturismelor ce au un continut de hidrocarburi, namol si grasimi, respectiv separatoare hidrocarburi cu desnisipator.

Se vor prevedea rigole de scurgere cu gratar de fonta, de tip carosabil, care sa preia apa rezultata de la spalarea autovehiculelor.

Rigolele de scurgere se vor racorda la un separator de hidrocarburi cu desnisipator ce va realiza atat retinerea corpurilor si suspensiilor grele din apa - nisip,namol– cat si a suspensiilor specifice usoare (benzina, motorina, uleiuri). Apa astfel preepurata va putea fi evacuata in reteaua de canalizare publica.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii **aerului**

In perioada executarii lucrarilor de constructie ale obiectivului, sursele de emisie a poluantilor in aer vor fi surse nedirijate, de suprafata: utilajele de transport si de executie care utilizeaza motoare cu ardere interna precum si praful care se va degaja din manevrarea materialelor si prelucrarea solului.

Majoritatea utilajelor functioneaza cu motorina drept combustibil astfel ca gazele de esapament evacuate in atmosfera ( de tip particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO2), oxizi de azot (NOx), compusi organici volatili nonmetanici (COVnm), metan (CH4), oxizi de carbon (CO, CO2), amoniac (NH3), particule si hidrocarburi) sunt particule respirabile dar poluante. Fractiunea PM 10 si pulberi totale in suspensie sunt principalul poluant din perioada de constructie. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se vor folosi utilaje si echipamente moderne, cu reviziile tehnice la zi, conform legislatiei in domeniu.

Praful degajat in timpul manevrarii materialelor de constructii, a pamantului din excavari sau umpluturi este un important poluator. O alta sursa suplimentara de praf o constituie si eroziunea vantului datorita existentei unor depozite de materiale neacoperite.

Pentru a evita realizarea de depozite de materiale pe amplasament se va urmari livrarea materialelor conform graficelor de executie, evitandu-se astfel si supraincarcarea santierului. Materialele se vor depozita in zone special amenajate.

Pentru limitarea poluarii atmosferei cu praf / pulberi sedimentabile in timpul transportului sau depozitarii materialul se va stropi periodic.

**Pe perioada de exploatare** a investitiei sursele de poluare a aerului pot fi considerate centralele termice, insa acestea vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

Emisii de poluanti in sol si protectia calitatii **solului si subsolului**

Surse de poluanti asupra solului in timpul lucrarilor de constructii pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau combustibili sau o gospodarire incorecta a deseurilor insa prin masurile specifice de reducere a impactului, aceste surse pot fi eliminate.

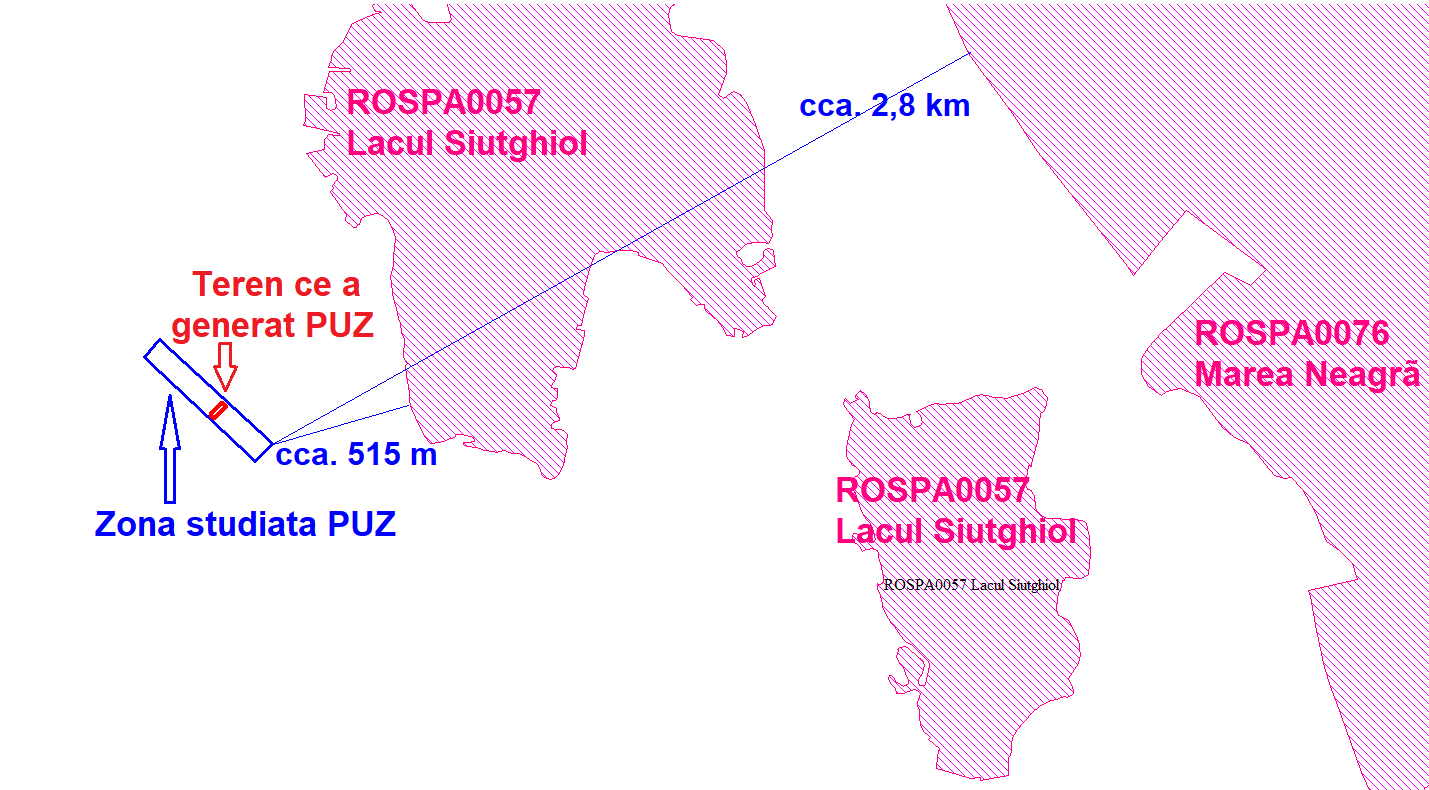
Printre aceste masuri amintim succint:

* respectare trasee prestabilite pentru mijloace de transport si utilaje
* schimb uleiuri, reparatii utilaje, spalare utilaje si mijloace de transport doar in zone special amenajate pentru aceste operatiuni
* revizii periodice pentru evitarea posibilelor scurgeri accidentale in cazul unor defectiuni
* este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale (pe sol)
* depozitarea materialelor in cadrul organizarii de santier trebuie sa asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvata si eficienta, toate acestea in scopul de a evita pierderile si poluarea accidentala.

**In perioada de exploatare** sursele de poluanti pentru factorii de mediu sol / subsol pot fi reprezentate de apele menajere si uzate (rezultate de la spalatoria auto) si de deseuri, daca nu sunt gestionate corespunzator. Nu se estimeaza un impact asupra factorului de mediu sol/subsol, avand in vedere functiunile propuse precum si solutiile tehnice adoptate pentru evacuarea apelor menajere, si a deseurilor de pe amplasament.

Emisii de poluanti si protectia **ecosistemelor terestre si acvatice**

Amplasamentul studiat este situat in afara ariilor protejate NATURA 2000 la distante de peste 515 m fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol si 2,8 km fata de ROSPA0076 Marea Neagra.

**

*Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate*

**In perioada de executare** a lucrarilor de constructii praful / pulberile sedimentabile pot reprezenta o sursa de poluare cu impact asupra vegetatiei si faunei insa in momentul finalizarii lucrarilor si amenajarii spatiilor verzi conform proiectului si legislatiei in vigoare, activitatea microorganismelor din sol se va reface.

**In perioada de exploatare** a obiectivului planului propus, prin natura activitatii si amplasarea fata de zonele protejate este exclusa afectarea faunei si florei.

Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Sursele de zgomot si vibratii din perioada de constructie sunt reprezentate de mijloacele de transport si utilajele de constructie de pe santier, insa in situatia unei exploatari normale zgomotele si vibratiile se incadreaza in limitele impuse de legislatia in vigoare.

Se va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie pentru a nu deranja zonele invecinate.

Sursele si protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul, proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu reprezinta o sursa de radiatii.

Gospodarirea deseurilor

**In perioada de constructie** majoritatea deseurilor ce pot fi generate sunt deseuri inerte astfel ca masurile aplicabile au un impact redus asupra mediului.

Principalele tipuri de deseuri ce pot fi generate in aceasta etapa sunt:

| **Denumirea deşeului** | **Codul deşeului – conf. HG 856/2002** |
| --- | --- |
|
| Uleiuri de ungere uzate din categoriile:   * Uleiuri minerale neclorurate de motor, de transmisie şi de ungere * Alte uleiuri de motor, de transmisie şi de ungere | 13 02 05\*  13 02 08\* |
| Ambalaje de hartie şi carton | 15 01 01 |
| Ambalaje de materiale plastice | 15 01 02 |
| Beton | 17 01 01 |
| Fier şi otel | 17 04 05 |
| Amestecuri metalice | 17 04 07 |
| Deşeuri de lemn | 17 02 01 |
| Materiale plastice | 17 02 03 |
| Pământ fertil şi roci rezultate din săpăturile pentru fundaţii, drumuri si platforme, camine colectoare, vane, trasee electrice, etc. | 17 05 05 |
| Hartie/carton | 20 01 01 |
| Deseuri de sticla | 20 01 02 |
| Materiale plastice | 20 01 39 |
| Metale | 20 01 40 |
| Deşeuri municipale amestecate - deseuri menajere generate activitatea personalului | 20 03 01 |

Astfel ca, in perioada de constructie, se vor lua toate masurile necesare de colectare, depozitare, transport, valorificare sau eliminare a deseurilor, conform Legii 211/2011 privind regimul deseurilor, prin contractarea de societati specializate si autorizate pentru desfasurarea acestor tipuri de activitati.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

**In timpul exploatarii**, tinand cont de functiunea propusa – incubator afaceri / cladire de birouri – principalele deseuri vor fi cele municipale si asimilabile acestora: deseuri menajere - deseuri municipale amestecate - 20 03 01 si deseuri de ambalaje (15 01 01 ambalaje de hârtie si carton, 15 01 02 ambalaje de materiale plastice, 15 01 04 ambalaje metalice, 15 01 07 ambalaje de sticla).

In ceea ce priveste spalatoria auto, acesta poate produce, pe langa 15 01 02 - ambalaje de materiale plastice si 20 03 01 - deseuri municipale amestecate, si 19 08 02 - deşeuri de la deznisipatoare, 19 02 05\* namoluri de la tratarea fizico-chimica cu conţinut de substanţe periculoase, 19 02 06 namoluri de la tratarea fizico-chimica, altele decât cele specificate la 19 02 05, 19 02 07\* ulei şi concentrate de la separare, 19 02 99 alte deşeuri nespecificate, insa acestea vor fi completate corespunzator in functie de tipul de substante folosite pentru curatarea autovehiculelor.

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele si evacuate de catre o firma de salubritate autorizata iar deseurile reciclabile colectate selectiv si valorificate prin intermediul agentilor economici autorizati pentru astfel de activitati.

Se va tine evidenta cantitatilor de deseuri si modul lor de valorificare in conformitate cu prevederile Legii nr.211/2011 privind regimul deseurilor si HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

1. *Impactul produs asupra mediului inconjurator*

Impactul produs asupra apelor

Daca se vor respecta actele de reglementare emise de autoritatile competente precum si tehnologiile propuse prin proiectul ce va fi realizat intr-o etapa ulterioara, nu se estimeaza ca va exista un impact asupra apelor de suprafata si subterana si nu vor fi afectate ecosistemele acvatice si nici folosinta apelor. Astfel, in conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii, in perioada exploatarii imobilului nu se vor produce poluari accidentale ale apelor.

Impactul produs asupra aerului

Neexistand emisii de poluanti in aer datorita specificului obiectivului, nu se produc dispersii si nici modificari ale calitatii aerului, cu exceptia perioadei de realizare a lucrarilor de construire insa daca se vor respecta cerintele din avizele de mediu impactul va fi unul redus.

Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre

Exista un impact asupra vegetatiei si faunei terestre in perioada de constructie, datorita cresterii cantitatilor de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicatii asupra vegetatiei din vecinatatea amplasamentului, insa acesta va fi eliminat pana la finalizarea lucrarilor prin masurile specifice din actele de reglementare din partea autoritatii de mediu si prin amenajarea de spatii verzi - activitatea microorganismelor din sol se va reface.

Impactul produs asupra solului si subsolului

Nu exista emisii de poluanti ce pot afecta solul si subsolul zonei. Modificarile intervenite in calitatea si in structura solului si a subsolului datorita realizarii lucrarilor de constructie vor fi minore. Masurile preconizate de amenajare si de refacere vor fi corespunzatoare fiecarei situatii in parte.

Sunt prevăzute măsurile necesare ca pe timpul executării lucrărilor de construcţii – montaj să fie afectate suprafeţe minime de teren, iar după terminarea acestora surplusul de pământ să fie evacuat şi depozitat in locurile indicate de administraţia locală.

Impactul produs asupra asezarilor umane si altor obiective

Principalul element care ar putea afecta locuitorii din zona este zgomotul insa va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie astfel incat impactul sa fie cat mai redus.

Cele mai apropiate zone locuite sunt vis-a-vis de Bulevardul Tomis (DN2A), strada de categoria a II-a intens circulata, caracterizata de un nivel ridicat de zgomot datorat traficului auto, astfel ca zgomotele produse de realizarea si exploatarea investitiei propuse prin PUZ nu vor aduce modificari semnificative din punct de vedere al nivelului de zgomot fata de situatia existenta.

1. *Alte impacte*

Posibilitatile de diminuare sau eliminare a impactului produs

Masurile ce pot fi luate in tehnologie sau in activitatea propriu-zisa sunt reprezentate de respectarea documentatiei tehnice si a avizelor de specialitate.

Efecte potentiale asupra mediului pe **perioada constructiei**

**Factorul de mediu apa** - calitatea apelor din zona poate fi influentata prin:

• pierderi accidentale de produse petroliere folosite pentru transport si pentru functionarea utilajelor de constructie;

• pierderi accidentale de materiale folosite in executia constructiilor care au caracter poluant;

Terenul ce a generat PUZ se suprapune pe o suprafata de 307 mp cu zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa CISMEA II. Astfel, in etapele de construire si exploatare ale investitiei propuse se va respecta cu strictete avizul de amplasament emis de RAJA si nu se va afecta sursa de apa CISMEA II.

Avand in vedere vecinatatea cu incinta RAJA - Zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa Cismea II, este foarte importanta limitarea oricarui tip de poluare accidentala si interventia pentru inlaturarea imediata a poluarilor produse.

Un management corespunzator a organizarilor de santier si a lucrarilor de constructii-montaj va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii apelor subterane.

**Factorul de mediu aer -** sursele principale de poluare ale aerului sunt date de activitatea de santier propriu-zisa, din perioada de executie care consta in:

• sapaturi de terasamente;

• turnari betoane;

• umplutura sistematizata;

• traficul rutier;

• functionarea utilajelor tehnologice si a mijloacelor de transport;

• alimentarea cu carburanti a utilajelor tehnologice.

**Factorul de mediu zgomot**

Sursele de zgomot vor fi utilajele si instalatiile specifice activitatii de constructii-montaj si transport si se poate estima ca: zgomotul datorat activitatii de acest gen se incadreaza in limitele recomandate de SR 10009/2017.

**Factorii de mediu sol si subsol**

Activitatile de construire vor avea un efect direct asupra solului in zonele de interventii prin indepartarea, transportul si depozitarea acestuia.

Efectul asupra zonelor invecinate este necuantificabil, redus, reprezentat poate de pierderi cu totul accidentate de hidrocarburi sau materiale de constructie.

Formele de impact asupra solului ce pot fi identificate pe perioada executiei lucrarilor sunt:

* modificari structurale ale profilului solului ca urmare a sapaturilor si excavatiilor;
* poluari accidentale – ape menajere, carburanti sau materiale de constructie, depozitarea deseurilor sau a altor materiale de constructie – avand in vedere vecinatatea cu incinta RAJA - Zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa Cismea II, este foarte importanta limitarea oricarui tip de poluare accidentala si interventia pentru inlaturarea imediata a poluarilor produse.

**Factorul de mediu vegetatie si fauna**

Efectele asupra vegetatiei si faunei vor fi reduse si temporare deoarece se vor respecta in proiectare si executie actele de reglementare emise de autoritatile de mediu.

**Peisajul**

Impactul asupra peisajul va fi unul vizibil in perioada executiei lucrarilor insa va fi unul redus si temporar.

Efecte potentiale asupra mediului pe **perioada de exploatare**

**Factorul de mediu apa -** In perioada de exploatare a investitiei nu va exista un impact asupra apelor subterane sau de suprafata, in masura in care vor fi respectate actele de reglementare emise pentru aceasta investitie precum si proiectele de constructii si instalatii.

Planul propune si amenajarea unei spalatorii auto, in acest sens luandu-se toate masurile necesare in vederea preepurarii apelor reziduale rezultate in urma spalarii autoturismelor ce au un continut de hidrocarburi, namol si grasimi, respectiv separatoare hidrocarburi cu desnisipator, astfel ca se estimeaza ca nu va exista impact semnificativ asupra factorului de mediu apa datorita functionarii spalatoriei auto propuse.

**Factorul de mediu aer -** In perioada de exploatare a investitiei nu va exista un impact asupra aerului.

**Factorul de mediu zgomot -** In timpul operarii, avand in vedere natura proiectului (incubator afaceri/cladire birouri), nu vor exista surse semnificative de zgomot. Cele mai apropiate zone locuite sunt vis-a-vis de Bulevardul Tomis (DN2A), strada de categoria a II-a intens circulata, caracterizata de un nivel ridicat de zgomot datorat traficului auto, astfel ca zgomotele produse de realizarea si exploatarea investitiei propuse prin PUZ nu vor aduce modificari semnificative din punct de vedere al nivelului de zgomot fata de situatia existenta.

**Factorii de mediu sol si subsol -** Prin functiunile propuse si solutiile tehnice adoptate pntru evacuarea deseurilor si a apelor uzate nu se estimeaza un impact direct asupra solului si subsolului.

**Factorii de mediu vegetatie si fauna -** Nu va fi afectata vegetatia si fauna in timpul exploatarii datorita naturii activitatii desfasurate si amplasarii obiectivului in afara ariilor naturale protejate din reteaua ecologica NATURA 2000.

**Peisajul -** Realizarea investitiei propuse prin prezentul plan va constitui o forma de modificare a peisajului existent si de creare a unei noi prezente peisagistice, mai dinamica, moderna si eficienta.

**Concluzii si recomandari**

Proiectarea si realizarea investitiei va trebui sa tina cont de recomandarile evaluarii impactului asupra mediului.

Se recomanda monitorizarea lucrarilor in perioada de executie pentru a se putea preintampina orice situatie de risc care poate aparea.

Se va impune un program de gestionare si monitorizare a mediului prin identificarea si evaluarea impactului negativ potential si recomandarea masurilor de atenuare ce vor trebui adoptate. Unele masuri tin de practica in inginerie, altele sunt privite sub un unghi uman si social.

Monitorizarea va implica utilizarea la maxim a informatiilor deja existente, din motive de eficienta a resurselor si pentru a nu supraincarca echipele care se ocupa cu gestionarea datelor.

Monitorizarea masurilor de protectie a mediului in timpul constructiei privesc, mai ales, progresele in atenuarea impactului negativ si amplificarea impactului pozitiv, dar si activitatile de constructie, subsumate acestui scop, la care este obligat constructorul.

1. *Evaluarea impactului si concluzii*

Asa cum a fost prezentat planul, prin realizarea obiectivului, nu se produc impacturi majore asupra aerului, apelor de suprafata si subterane, vegetatiei si faunei terestre, solului si subsolului si nici asupra asezarilor umane si altor obiective din zona.

Oricum, proiectantul va avea in vedere masuri de protectie a mediului: lucrarile de refacere a solului dupa terminarea lucrarilor de amenajare si montaj.

Se va acorda o atentie deosebita lucrarilor de constructii montaj, datorita suprapunerii partiale a terenului ce a generat PUZ (pe o suprafata de 307 mp) cu zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa CISMEA II, pentru a se evita potentiale poluari accidentale, fiind importanta limitarea oricarui tip de poluare accidentala si interventia de urgenta pentru inlaturarea imediata a poluarilor produse.

Se va tine cont la pozitionarea organizarii de santier, ca aceasta sa nu se suprapuna cu zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa CISMEA II

## CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Nu este cazul, planul propus se incadreaza in utilizarile admise pentru zona in care este inclus si nu are o influenta asupra altor planuri sau programe propuse in zona.

Dezvoltarea propusa se incadreaza in tendinta generala de innoire a fondului construit.

Investitia urmeaza a fi realizata pe fonduri europene cu masura POR 2.1.B. Incubatoare de afaceri – al carui obiectiv specific il reprezinta consolidarea pozitiei pe piata a intreprinderilor mici si mijlocii in domeniile competitive identificate in Strategia Nationala de Competitivitate si Planurile Regionale de Dezvoltare.

PUZ propus preia, completeaza si detaliaza prevederile PUZ existent aprobat cu HCL 121/2011 al carui RLU a fost detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanţa 258/ 2017.

## CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Se anexeaza Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistiz Zonal ce cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari, regulament ce se incadreaza in reglementarile impuse de P.U.G. Municipiul Constanta si care a fost intocmit conform:

* + - HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe
    - Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
    - ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe
    - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a - zone protejate;
    - Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
    - Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata.

## CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei si a vecinatatilor şi respectă principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- **îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă** prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- **utilizarea eficientă a terenurilor**, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

- **asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat**.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei**.

Categoriile principale de interventii pentru realizarea programului de investitie sunt:

* Schimbare folosire actuala a terenurilor
* Asigurarea conditiilor de acces
* Elaborarea programului de management si monitorizare a actiunilor de protectie a mediului pe perioada de executie a lucrarilor de constructii-montaj
* Elaborarea documentatiilor pentru autorizarea lucrarilor de construire
* Lucrari de construire / amenajare functiuni propuse: incubator de afaceri / cladire de birouri (inclusiv spalatorie auto), locuri de parcare
* Lucrari de protectie a zonelor adiacente amplasamentelor.

*Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale Municipiului Constanta.

*Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toti pasii necesari **consultarii publicului** impreuna cu elaboratorul documentatiei P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform *Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanta* aprobat.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitiei a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe site pe toata perioada de obtinere avize, timp in care, cei interesati vor putea trasmite sugestii in ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate.

In faza ulterioara a dezbaterii publice, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare,se va posta din nou pe site anuntul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. Deasemenea, se va organiza o sedinta de dezbatere publica stabilita de comun acord in calendarul consultarii si se va face o corespondenta intre cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La finalul procedurii, se va intocmi raportul informarii si consultarii populatiei, act necesar in vederea aprobarii P.U.Z.-ului de catre administratia locala.

Planul Urbanistic Zonal va reorganiza incinta, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural si va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CU.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege, asupra zonei ce face obiectul documentatiei P.U.Z.

De asemenea, vor trebui intocmite pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal si studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2743 din 18.07.2018 si Avizul de oportunitate nr. 123120 din 01.08.2018, respectiv:

* Studiu geotehnic,
* Studiu de însorire - va avea în vedere atât construcţiile existente, cât şi propunerea de mobilare urbană
* Simulare 3D.
* Studiu de circulaţie (studiu de fundamentare) cu prezentarea soluţiei de optimizare a circulaţiei în zonă, de evaluare şi reducere a impactului produs de noile inserţii, avizat de Comisia de circulaţie;
* Studiu de inserţie (studiu de fundamentare) funcţional şi volumetric în raport cu trama stradală şi funcţiunile deja autorizate pe terenurile din zona de studiu.

Intocmit,

Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,

Urb.Alexandru BĂJENARU

Sef proiect,

Arh. Mihai Stebingar