**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ȘI URBANIZARE ZONĂ**

**DOCUMENTATIE OBTINERE**

**AVIZ DE MEDIU**

**Beneficiar: S.C. ISARAN S.R.L.**

**Investitor: S.C. ISARAN GREEN S.R.L.**

**2019**

**MEMORIU TEHNIC**

**CUPRINS**

[CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE 2](#_Toc4683084)

[I.01 Denumirea obiectului de investiţii 2](#_Toc4683085)

[I.02 Amplasament obiectiv 2](#_Toc4683086)

[I.03 Beneficiarul lucrarilor 2](#_Toc4683087)

[I.04 Elaboratorul documentaţiei 2](#_Toc4683088)

[I.05 Proiectant de specialitate 2](#_Toc4683089)

[I.06 Faza proiect 2](#_Toc4683090)

[I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului 2](#_Toc4683091)

[CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI 3](#_Toc4683092)

[CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE 5](#_Toc4683093)

[III. 01 Etape de dezvoltare 5](#_Toc4683094)

[III. 02 Incadrarea in localitate 7](#_Toc4683095)

[III. 03 Elemente ale cadrului natural 9](#_Toc4683096)

[III. 04 Circulatia 14](#_Toc4683097)

[III. 05 Ocuparea terenurilor 14](#_Toc4683098)

[III. 06 Echiparea edilitara 15](#_Toc4683099)

[III. 07 Activitati desfasurate 16](#_Toc4683100)

[III. 08 Probleme de mediu 16](#_Toc4683101)

[III. 09 Optiuni ale populatiei 17](#_Toc4683102)

[III. 10 Managementul deseurilor 18](#_Toc4683103)

[CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI 19](#_Toc4683104)

[CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI 20](#_Toc4683105)

[CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM 20](#_Toc4683106)

[VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului 20](#_Toc4683107)

[VI. 02 Surse de documentare 22](#_Toc4683108)

[VI. 03 Lucrari propuse 24](#_Toc4683109)

[CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU 31](#_Toc4683110)

[CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU 31](#_Toc4683111)

[CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE 32](#_Toc4683112)

## CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiţii

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ȘI URBANIZARE ZONĂ”**

### I.02 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul PUZ este amplasat in Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Extravilan Constanta, zona Anadalchioi, sola 68, Parcela A641/2/2, Lot2 si Parcela A641/3, Lot 1, Parcela A641/3, Lot2; Parcela A641/3, Lot 3, Parcela A641/5, Lot1; Parcela A641/5 Lot2, Parcela A641/3, Lot4; Parcela A641/4 - NR.CAD. 249761 – conform act de alipire nr. 3862 / 23.11.2018.

### I.03 Beneficiarul lucrarilor

**S.C. ISARAN S.R.L.**

**S.C. ISARAN GREEN S.R.L. - Investitor**

### 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

**AVIZE 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

Conform **Avizului de oportunitate nr. 195318 din 22.11.2018** prin prezenta documentaţie se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, se va introduce în intravilan terenul pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici şi a suprafeţei maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înăltime prin corelarea cu cerintele funcţionale şi regimul de aliniere a construcţiilor, precum si stabilirea utilizării terenurilor.

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de 115982 mp./ 11.5982 ha., conform extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 si prezinta urmatoarele vecinatati:

- LA SE: Drum de exploatare DE 633 - propus spre modernizare prin HCL 367\_2017

- LA SV: Parcela cu nr. cad. 210991

- LA NE: Parcela cu nr. cad. 214609

- LA NV: Parcela cu nr. cad. 247987

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, zona se va studia unitar și coroborat, astfel ca se va studia prin documentația de urbanism o zonă mult mai mare, in suprafata aproximativa de 873677 mp. / 87.36 ha și va fi delimitată astfel:

- **LA E:** Bulevardul Aurel Vlaicu – intravilan

- **LA SV:** Drum de exploatare 644 in extravilan

Parcela cu nr. cad. 243194 - drum de exploatare

Parcela cu nr. cad. 205873

- **LA NE**: Drum de exploatare DE 634/2

Drum DN 3C ( strada Haiducului)

- **LA NV**: Drum de exploatare DE 633 propus spre modernizare prin HCL 367\_2017

Drum de exploatare aflat in extravilan

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate zonele comerciale Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța-Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu.

Prin prezenta documentaţie se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, **se va introduce în intravilan terenul pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism**, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici şi a suprafeţei maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înăltime prin corelarea cu cerintele funcţionale şi regimul de aliniere a construcţiilor, precum si stabilirea utilizării terenurilor.

Totodata se va tine cont de documentatiile de urbanism din proximitate aprobate anterior, in vederea coroborarii solutiilor acestora cu investitia propusa, si maximizarea potentialului zonei.

Astfel, ținând cont de situatia existenta a vecinătăților, documentația vizează creșterea regimului de înălțime si diversificarea functiunilor astfel incat pe termen mediu si lung, aceasta zona a municipiului Constanta sa devina un nou pol comercial, de servicii si locuire.

Caracterul mixt ce se doreste pentru aceasta zona, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiaza de spatii publice si gradini urbane, situate in proximitatea nodurilor comerciale si de servicii/ echipamente publice.

Totodata se precizeaza faptul ca in zona de nord-vest si vest a orasului s-a constatat o cerere crescuta pentru noi investii ce vizeaza in general dezvoltarea de noi ansambluri rezidentiale, centre comerciale de tip mall si cladiri de birouri.

Pentru reglementarile ilustrate pe restul suprafetelor de terenuri din zona de studiu, înafara parcelei ce a generat documentaţia şi a parcelelor deja reglementate prin PUZ-uri aprobate, specificatiile sunt cu caracter de recomandare, fiind necesare alte documentaţii de tip PUZ in vederea introducerii in intravilan a acestora.

Ca urmare a acestor constatări, beneficiarul **S.C. ISARAN S.R.L.** și investitorul **S.C. ISARAN GREEN S.R.L**. propun dezvoltarea unui cartier rezidențial verde, ce va dispune de un confort ridicat al locurii si o diversitate a functiunilor complementare acesteia (dotări si echipamente publice aferente locuirii, servicii si activitati comerciale si de alimentatie publica, spatii publice si spatii verzi amenajate intr-o compozitie peisagistica echilibrata si coerenta).

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.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

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

De asemenea, Primaria Municipiului Constanta considera elaborarea Planului Urbanistic Zonal propus ca fiind oportuna, emitand astfel Avizul de oportunitate nr. 195318 din 22.11.2018, 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 socio-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.

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.

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în judetul Constanța, fiind în proportie de aproximativ 70% în extravilanul municipiului Constanța, restul, aflate în intravilan, desfăşurându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu. In proximitatea zonei de studiu se identifica retail-urile JUMBO si Leroy Merlin, impreuna cu alte societati comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante.

Terenul ce a generat documentatia PUZ face parte din extravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.



*Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Avand in vedere amplasamentul zonei studiate, in proximitatea zonelor comerciale Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța-Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu, documentația vizează creșterea regimului de înălțime si diversificarea functiunilor astfel incat pe termen mediu si lung, aceasta zona a municipiului Constanta sa devina un nou pol comercial, de servicii si locuire.

*Potential de dezvoltare*

Potentialul de dezvoltare cu impact economic semnificativ pentru zona este cel reprezentat de caracteristica rezidentiala si comerciala a amplasamentului.

Caracterul mixt ce se doreste pentru aceasta zona, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiaza de spatii publice si gradini urbane, situate in proximitatea nodurilor comerciale si de servicii/ echipamente publice.

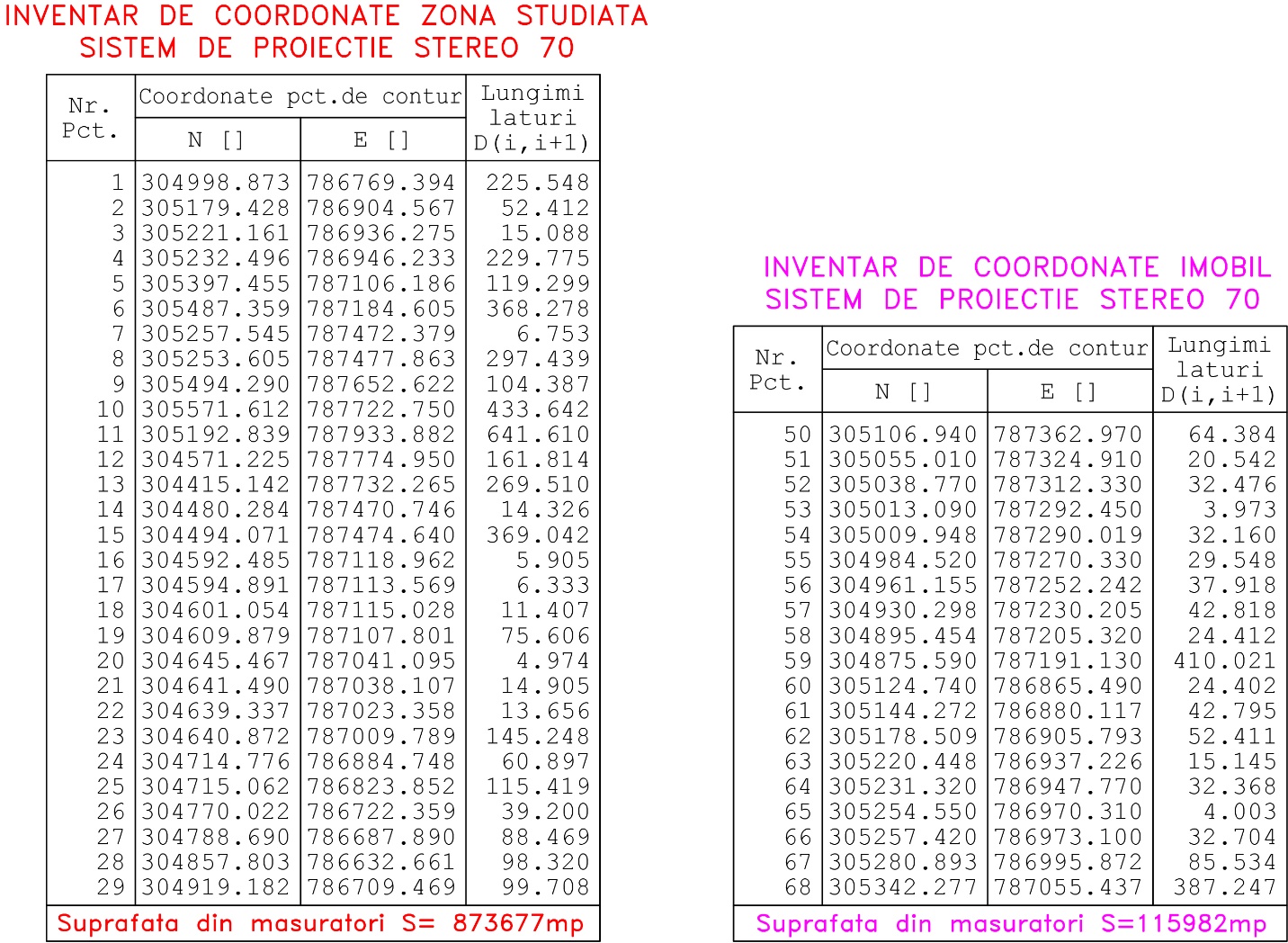
Totodata se precizeaza faptul ca in zona de nord-vest si vest a orasului s-a constatat o cerere crescuta pentru noi investii ce vizeaza in general dezvoltarea de noi ansambluri rezidentiale, centre comerciale de tip mall si cladiri de birouri.

### 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*

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în judetul Constanța, fiind în proportie de aproximativ 70% în extravilanul municipiului Constanța, restul, aflate în intravilan, desfăşurându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu. In proximitatea zonei de studiu se identifica retail-urile JUMBO si Leroy Merlin, impreuna cu alte societati comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante.

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate si ale terenului ce a generat PUZ, sunt trecute in tabelele de mai jos.



Terenul ce a generat documentatia PUZ face parte din extravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință **arabil** și face parte din **U.T.R. EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ŞI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI.**

****

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul P.U.G.M.C.. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul P.U.G.M.C. sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

**EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;**

**EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;**

EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului.

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**EX 1:** Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a P.U.G.M.C.. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premize pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

**EX 2:** Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă şi ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâşii de teren de100 metri lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicate și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 metri lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin P.U.G.M.C.. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legatura cu Năvodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3:Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fâșie de teren de cca. 500 metri lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

**RESTRICȚII PROVIZORII**

**EX 1 + EX 2** + EX 3

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,

- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = cf. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = cf. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = c.f. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

### III. 03 Elemente ale cadrului natural

*Relieful*

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat in marea unitate geomorfologica Podisul Dobrogei, subunitatea Podisul Dobrogei de Sud si face parte dintr-o unitate morfostructurala specifica cu totul aparte caracteristica teraselor de abraziune marina si de eroziune subaeriana cu altitudine redusa de pe latura estica a teritoriului Romaniei.

*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.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună şi cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

**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. Habitatele din zona*

Suprafata de teren ce a generat PUZ este situata in extravilanul municipiului Constanta, pe terenuri cu folosinta actuala de terenuri arabile in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3165/21.08.2018.

Zona studiata a PUZ este formata din terenuri arabile, terenuri virane, spatii comerciale si rezidentiale, respectiv suprafete situate atat din intravilanul cat si extravilanul Municipiului Constanta.

In zona studiata a PUZ si in vecinatatea zonei studiate prin PUZ nu sunt prezente habitate de interes comunitar, aspect justificat si prin faptul ca aceasta zona nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit NATURA 2000 fiind ROSPA0057 Lacul Siutghiol, aflat la aproximativ 2,78 km fata de obiectivul studiat.

In zona studiata poate fi intalnit un habitat puternic antropizat, respectiv terenuri arabile (predominant), zone comerciale si rezidentiale, zone virane, unde au fost observate depozitari de deseuri, atat menajare cat si diferite materiale de constructie. Acest habitat este complet lipsit de valoare conservativa, vegetatia specifica fiind un amestec de specii de cultura, specii segetale si ruderale, specii arbustive si arborescente.

Vegetatia din zona studiata a fost supusa in trecut unor presiuni antropice importante rezultate din activitatile socio-economice desfasurate. Printre consecintele acestor activitati (agro-zootehnice, cultivarea terenului arabil, dezvoltari imobiliare, spatii comerciale, dezvoltarea structurii rutiere etc.) asupra biodiversitatii se numara disparitia habitatelor naturale si inlocuirea lor cu cele puternic antropizate, dominanta speciilor ruderale (buruieni), prezenta covarsitoare a speciilor antropofile si oportuniste.

Flora in zona de studiata este reprezentata preponderent de specii de plante ierboase, iar pe langa acestea se intalnesc si specii lemnoase (arbori si arbusti).

In zona studiata nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, dat fiind faptul ca zona analizata nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local. De asemenea, nu exista raritati floristice inscrise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare.

Vegetatia ruderala, alaturi de cea segetala reprezinta o vegetatie tipica, influentata sau chiar determinata de om si animale. Acest tip de vegetatie este alcatuita din buruieni care se gasesc in apropierea asezarilor omenesti, santuri, spatii virane (vegetatia ruderala) si pe terenurile cultivate (vegetatia segetala).

Astfel in zona studiata se regasesc buruieni precum: coada vacii (*Echium italicum*), traista ciobanului (*Capsella bursa-pastoris*), cucuta (*Conium maculatum*), urda vacii (*Lepidium draba*), pliscul cocorului (*Erodium cicutarium*), susai (*Sonchus arvensis*), papadie (*Taraxacum officinale*), stir (*Amaranthus retroflexus*), caprita (*Chenopodium album*), sugel puturos (*Lamium purpureum*), catuse (*Balota nigra*), scaiete (*Cirsium vulgare*), stevie (*Rumex patienti*a), iarba grasa (*Portulaca oleracea*), patlagina cu frunze inguste (*Plantago lanceolata*), trifoi alb tarator (*Trifolium repens*), obsiga (*Bromus sterilis*), turita (*Galium aparine*), mazariche (*Vicia cracca*), ghizdei (*Lotus corniculatus*), nalba (*Malva sylvestris*), ventrilica (*Veronica persica*), rochita randunicii (*Convolvulus arvensis*), scaiul dracului (*Eryngium campestre*), holera (*Xanthium spinosum*), cornuti (*Xanthium italicum*), ciulin (*Carduus thoermeri*), scaiete (*Carduus acanthoides*), scaiul magaresc (*Onopordon acanthium*), cinstet (*Stachys annua*), costrei (*Sorghum halepense*), palamida *(Centaurea solstitialis*), zamosita (*Hibiscus trionum*), sulfina (*Melilotus officinalis*), sulfina alba (*Melilotus albus*), mohor galben (*Setaria pumila*), rusinea fetei (*Daucus carota*), vanilie salbatica (*Heliotropium europaeum*), pir tarator (*Elymus repens*), coada soricelului (*Achillea setacea*), pelin (*Artemisia absinthium*), pir gros (*Cynodon dactylon*), brusture (*Arctium lappa*), stuf (*Phragmites australis*), cicoare (Cichorium intybus), mohor verde (Setaria viridis), mohor agatator (Setaria verticillata).

In ceeea ce priveste vegetatia arbustiva si arborescenta sunt prezente urmatoarele specii: maces (*Rosa canina*), salcioara (*Eleagnus angustifolia*), otetar (*Ailanthus altissima*), frasin (*Fraxinus sp*.), plop (*Populus sp*.).

Din punct de vedere calitativ, biodiversitatea faunistica zonei studiate este relativ saraca si se datoreaza impactului antropic exercitat prin lucrarile agricole mecanizate, periodice, a traficului rutier intens si a prezentei umane.

Diversitatea faunistica se afla intr-o stransa legatura cu tipurile de habitate prezente in zona analizata. Astfel datorita faptului ca zona studiata se afla intr-o zona puternic antropizata, fauna este reprezentata cu precadere de specii antropofile, tolerante la activitatile umane.

In ceea ce priveste herpetofauna, pe terenul aferent obiectivului nu au fost observate specii de amfibieni sau reptile. Predominante in zona studiata sunt speciile de pasari, in special paseriformele.

Marea majoritate a paseriformelor observate nu sunt deranjate de prezenta umana, acestea fiind specii ubicviste, antropofile cu plasticitate ecologica si adaptabilitate ridicata ca de exemplu: *Corvus frugilegus, Corvus monedula, Corvus cornix, Pica pica, Columba livia domestica, Streptopelia decaocto, Passer montanus, Passer domesticus, Sturnus vulgaris.*

Alte specii ce pot fi intalnite in zona studiata sunt: *Phasianus colchicus, Carduelis carduelis, Chloris chloris, Falco tinnunculus.*

Mentionam ca distanta de la zona analizata pana la cel mai apropiat Sit de Protectie Speciala Avifaunistica ROSPA0057 Lacul Siutghiol este de aproximativ 2,28 km, ca urmare speciile de pasari, care constituie obiective de conservare pentru acest sit, ar putea ajunge in zona studiata in pasaj/zbor. Deoarece in zona studiata nu se regasesc conditii favorabile pentru adapost, odihna si cuibarit terenurile analizate nu prezinta interes deosebit pentru avifauna din aria naturala protejata.

Mamiferele sunt slab reprezentate in zona de studiu in special prin specii de rozatoare precum: *Microtus arvalis, Mus musculus, Rattus norvegicus* al caror habitat preferat este reprezentat de culturile agricole si asezarile umane.

*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

Amplasamentele studiate au acces direct din drumurile de exploatare existente în interiorul zonei studiate: DE 633, DE 644, DE 634/2 ce nu prezintă înveliș asfaltic, acestea facilitând accesul către DN 3C - Constanța-Ovidiu ( Strada Haiducului), legătura directa cu bulevardul Aurel Vlaicu.

### III. 05 Ocuparea terenurilor

*Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt încadrare în categoria de folosință **arabil** și sunt **terenuri libere de construcții**.

*Relationari intre functiuni*

Terenurile din zona de studiu sunt tereuri cu constructii şi terenuri libere de construcții, In proximitatea zonei de studiu se identifica retail-urile JUMBO si Leroy Merlin, impreuna cu alte societati comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante.

*Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata are un grad mic de ocupare, in special de servicii, comert si depozitare, cu regim de inaltime Parter, P+1E, P+1E+M.

Terenul ce a generat PUZ este strabatut in partea de SE pe o lungime de aprox. 127 m de o retea electrica aeriana, pe amplasament fiind amplasati 2 stalpi din beton.

*Aspecte calitative ale fondului construit*

Nu este cazul.

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

In zona studiata exista drumuri care faciliteaza accesul la amplasament.

*Asigurarea cu spatii verzi*

Nu este cazul datorita folosintei terenului de arabil.

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

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

*Principalele disfunctionalitati*

In situatia de fata se poate considera o disfunctionalitate traversarea zonei studiate de catre retelele electrice aeriene, fata de care va trebui respectata o distanta de siguranta, in functie de tensiunea LEA in conformitate cu avizul obtinut din partea detinatorului retelei respective. Distanta de protectie si de siguranta reprezinta latimea culoarului de trecere al liniei respective.

Zona studiata prin PUZ cuprinde terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, astfel ca se poate considera o disfunctionalitate si functiunea actuala a terenului ce a generat PUZ – teren arabil.

### III. 06 Echiparea edilitara

În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au branșament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale) din zonă. Acestea se vor studia în cadrul documentației de tip P.U.Z., prin intermediul avizelor de utilităţi şi al ”Studiului de fezabilitate privind extinderea reţelelor de utilităti urbane” solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, astfel încât să se obţină o documentaţie unitară privind posibilitatea de extindere şi branşare la reţelele de utilităţi a terenurilor din zona studiată.

### III. 07 Activitati desfasurate

Terenurile ce au generat PUZ, sunt înregistrate la categoria de folosință **arabil** și fac parte din U.T.R. EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ŞI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI.

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, in suprafata aproximativa de 873677 mp. / 87.36 ha, fiind în proportie de aproximativ 70% în extravilanul municipiului Constanța, restul, aflate în intravilan, desfăşurându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu. In proximitatea zonei de studiu se identifica retail-urile JUMBO si Leroy Merlin, impreuna cu alte societati comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante.

### III. 08 Probleme de mediu

Suprafata aferenta cea a generat PUZ este situata in extravilanul municipiului Constanta, pe terenuri cu folosinta actuala de terenuri arabile in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3165/21.08.2018.

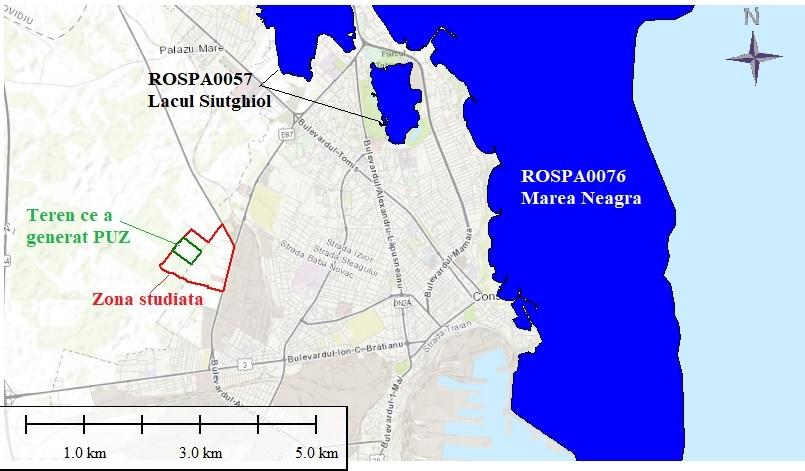
Zona studiata a PUZ este formata din terenuri arabile, terenuri virane, spatii comerciale si rezidentiale, respectiv suprafete situate atat din intravilanul cat si extravilanul Municipiului Constanta.

In zona studiata a PUZ si in vecinatatea zonei studiate prin PUZ nu sunt prezente habitate de interes comunitar, aspect justificat si prin faptul ca aceasta zona nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit NATURA 2000 fiind ROSPA0057 Lacul Siutghiol, aflat la aproximativ 2,78 km fata de obiectivul studiat.

Distanta aproximativa masurata in linie dreapta de la zona studiata pana la cele mai importante arii naturale protejate de interes comunitar sunt:

• aproximativ 2,78 km fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol

• aproximativ 4,32 km fata de ROSPA0076 Marea Neagra.

**

*Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate*

*Relatia cadru natural - cadru construit*

Zona pe care se doreste realizarea investitiei este libera de constructii. Terenul in momentul de fata este folosit conform incadrarii cadastrale si functiunii conform P.U.G. aprobat.

*Riscuri naturale si antropice*

Zona amplasamentului nu prezinta riscuri naturale si antropice pentru amplasarea investitiei propuse.

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

Caile de comunicatie din zona nu prezinta riscuri pentru implementarea Planului Urbanistic Zonal.

*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. 195318 din 22.11.2018.

Conform avizului de oportunitate nr. 195318 din 22.11.2018 prin prezenta documentaţie se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, se va introduce în intravilan terenul pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici şi a suprafeţei maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înăltime prin corelarea cu cerintele funcţionale şi regimul de aliniere a construcţiilor, precum si stabilirea utilizării terenurilor.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înăltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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 locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

*Puncte de vedere ale populatiei*

Odata 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 Constanțaaprobat .

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborarecu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea trasmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare,se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședinta de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism . La finalul procedurii , se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

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

Elaboratorul PUZ considera ca prezenta acestei investitii in zona nu afecteaza negativ zona, ci dimpotriva o face mai vizibila, mai intersanta si ca va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înăltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate zonele comerciale Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța-Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu.

### 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

*Accesul auto* in incinta amplasamentului studiat se poate face direct din drumurile de exploatare existente în interiorul zonei studiate: DE 633, DE 644, DE 634/2 ce nu prezintă înveliș asfaltic, acestea facilitând accesul către DN 3C - Constanța-Ovidiu ( Strada Haiducului), legătura directa cu bulevardul Aurel Vlaicu. O problema ar putea fi reprezentata de calitatea drumurilor ce nu prezinta invelis asfaltic, insa in momentul realizarii investitiei ce a generat PUZ, aceasta disfunctionalitate va disparea, prin amenajarea unui acces corespunzator si conform legislatiei specifice in vigoare. Accesul auto si pietonal va fi asigurat din circulatiile existente / propuse in zona de studiu, fara incomodarea circulatiei publice ori a accesului la vecinatati.

*Drumurile interioare*

Disfunctionalitate se poate considera calitatea si latimea drumurilor de exploatare existente, insa aceasta nu mai reprezinta o problema deoarece în cadrul documentaţiei PUZ se va realiza un schimb de terenuri între domeniul privat şi cel public în vederea modernizării şi extinderii circulatiilor publice (carosabile şi pietonale) din interiorul zonei de studiu.

*Reteaua de cai ferate*

Zona studiata nu este strabatuta de nici un traseu de cale ferata, cea mai apropiata cale ferata fiind traseul de cale ferata - Palas\_Siutghiol -> Palas\_Cta. Marfa la peste 240 m de zona studiata. Fata de terenul ce a generat PUZ acesta retea de cale ferata este amplasata la peste 810 m. Prezenta acesteia nu reprezinta o disfunctionalitate deoarece nu afecteaza realizarea investitiei, fiind in afara zonei de siguranta a CF (20 m din ax stanga - dreapta).

*Retele de utilitati -* În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au branșament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale) din zona astfel ca investitia nu este conditionata de existenta acestora prin pastrarea unor distante de siguranta fata de acestea.

*Tehnologii de operare -* Nu este cazul.

*Amplasarea unor constructii si terminale*

Zona studiata nu prezinta constructii si terminale ce pot reprezenta disfunctionalitati pentru planul propus sau investitia ce a generat PUZ.

*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 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 ce a generat PUZ 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

Terenul ce a generat documentatia PUZ face parte din extravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

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 - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ȘI URBANIZARE ZONĂ** in vederea introducerii în intravilan a terenului pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism, conform Certificatului de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018 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 obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism: regimul de construire, funcţiunea amplasamentului, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.– permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in procesul de realizare a investitiei pe amplasamentul studiat.

Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Ordinului 233/2016, 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**

In cadrul amplasamentului studiat se propun urmatoarele zone:

* L - Zona de locuire
* ZC - Zona comerciala de servicii si activitati dedicate polului tertiar, cu dotari si echipamente publice de cartier
* M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situate in afara zonei centrale
* ZE1 - Zona dotari si echipamente publice urbane de interes municipal
* V - Zona spatii verzi si functiuni de loisir si/sau activitati de joc/sport
* A - Zona de productie nenociva, comert en-gros, depozite, servici

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor P.U.G. ale Mun. Constanta, a prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018 si a Avizului de oportunitate nr. 195318 din 22.11.2018 emise de Primaria Municipiului Constanta, propunerile care au stat la baza PUZ, sunt următoarele:

* Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
* Asigurarea accesului la infrastructură;
* Utilizarea eficientă a terenurilor;
* Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile, și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;
* Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
* Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ȘI URBANIZARE ZONĂ** se 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.

### VI. 02 Surse de documentare

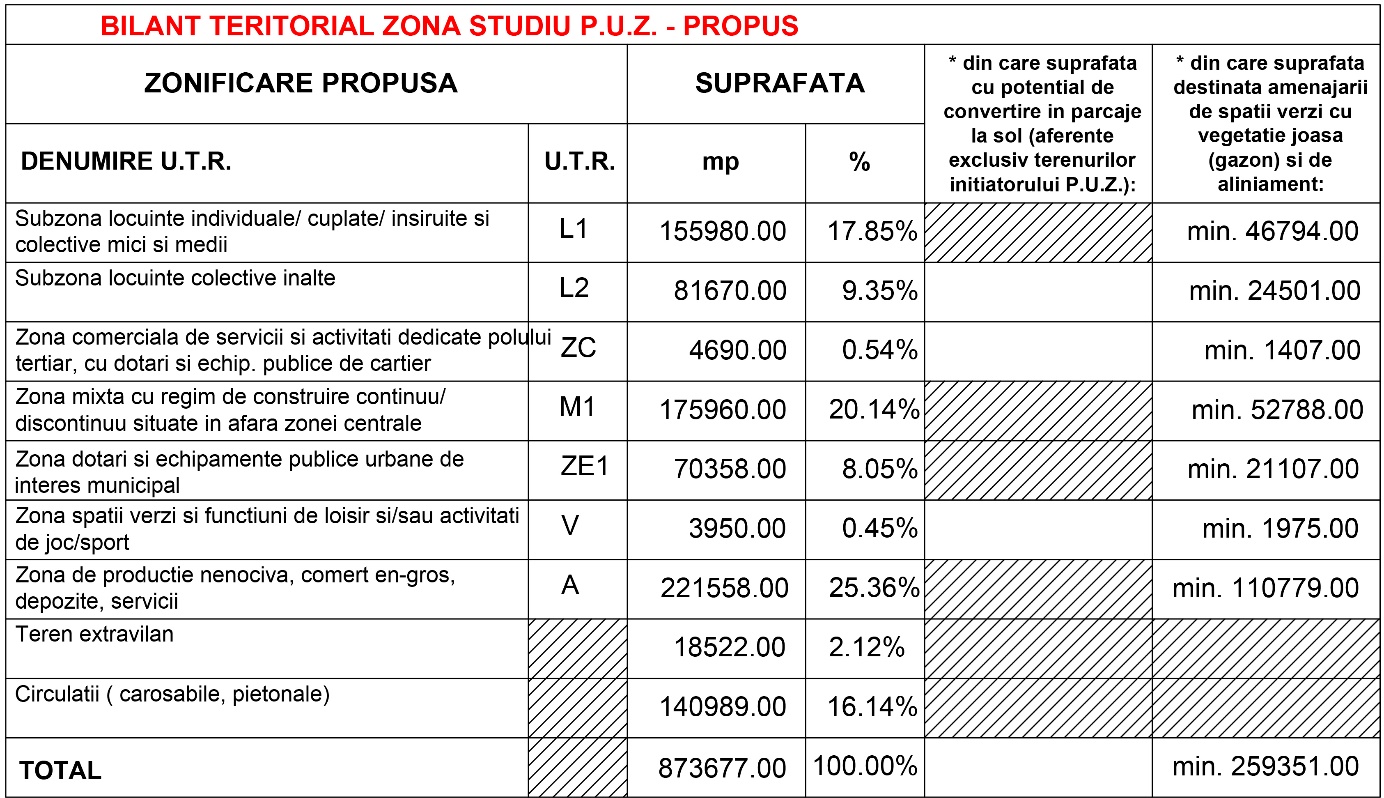
Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

* PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.
* Certificatul de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, eliberat de primaria Municipiului Constanta
* PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobate din zona:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr.crt.** | **Nr. Hotarare\_An** | **Tip documentatie** | **Denumire documentatie urbanism** |
| 1 | 333\_2002 | PUD | PUD - "Unitate de productie si servicii agricole", teren in suprafata de 1 ha, parcela a 605/5 situat in Extravilanul Municipiului Constanta, teren proprietate "Microplasma" SRL |
| 2 | 216\_2005 |  | Hotarare privind prelungirea contractelor de inchiriere si inchirierea prin licitatie publica ale unor spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta |
| 3 | 602\_2005 | PUD | Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu Construire imobil P+1E – atelier reparati utilaje agricole, vulcanizare, depozit si birouri, parcela a 605/5/1/1/2, teren in suprafata de 10 000 mp, proprietate SC ALIS SRL |
| 4 | 26\_2006 | PUD | Construire remiza agricola si corp administrativ parter, extravilan parcela a 612/1, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Milea Mihai-Gabriel Si Nicoleta-Olga, Milea Vasilica |
| 5 | 286\_2006 – modificare  HCLM 380\_2005 | PUZ | Hotarare privind aprobarea Planului Urbanstic Zonal - Bulevardul Aurel Vlaicu si a Regulamentutui aferent, Municipiului Constanta |
| 6 | 473\_2006 | PUD | CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra |
| 7 | 546\_2006 | PUD | CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra |
| 8 | 291\_2007 | PUD | CONSTRUIRE HALA UTILAJE AGRICOLE, extravilan , parcela A 604/3/2/1, teren in suprafata de 3000 mp, proprietate SC VICOMIMPEX SRL |
| 9 | 283\_2009 | PUZ | Trecere teren din extravilan in intravilan si construire imobil D+P+1E-hala depozitare si birouri, parcela a 663/1/2 teren in suprafata de 3166mp, proprietate Macarie Ion |
| 10 | 183\_2010 | PUZ | PUZ-Hala reparalii utilaj agricol, teren în suprafana de 3500 mp, situat in Extravilanul Municipiului Constanta, parcela A 663/4/2/2/1/1, proprietate SC Tom si Jerry Ostrov Filiala Constanla SRL |
| 11 | 173\_2011 | PUZ | Hotarâre privind privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal – Trecere teren din extravilan in intravilan în vederea construirii imobil parter-hala unelte si utilaje constructii, teren studiat în suprafata de 5100mp, din care parcela a663/11 lot 8 in suprafata de 4303 mp este Proprietate Vanghelici Apostol si Kati; |
| 12 | 167\_2012 | PUZ | Introducere teren din extravilan in intravilan si lotizare, sola 62 parcela a 612/4; sola 72 parcela a 672/33 si parcela a 672/45, teren în suprafata de 45350 mp, proprietatea numitului Cresu Cosmin; |
| 13 | 168\_2012 | PUZ | Introducere teren în intravilan si lotizare în vederea construirii unui ansamblu rezidential cu dotari sportive si de agrement, parcela a 641/1, lot 1/1/2, teren în suprafata de 34000 mp, proprietate Bodnariuk Ioana Marin; |
| 14 | 264\_2014 | PUZ | Introducere teren din extravilan in intravilan, construire hala depozitare si hala mica productie - initiator Popa Marcela |
| 15 | 367\_2017 | PUZ | Planului Urbanistic Zonal pentru introducere teren în intravilan ți reglementarea zonei delimitata de dn3c, b-dul aurel vlaicu și calea ferata, initiator Apti Orhan |

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

### VI. 03 Lucrari propuse

****

Zona studiata se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie si in acelasi timp se doreste completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala.

**PROPUNERE ZONIFICARE**

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI L - ZONA DE LOCUIRE**

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatial configurative ale zonei in care se incadreaza, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte orase europene, valorificarea terenului urban, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, luminare naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala si protectie fata de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

**L1 - Subzona locuinte individuale/ cuplate/ insiruite si colective mici si medii**

UTILIZARI ADMISE :

- locuinte individuale izolate si cuplate;

- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul existentei echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomanda ca gradinitele, cresele, cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cel al locatarilor. Pentru crese si gradinite este obligatorie existenta unei suprefete de min. 100 mp. teren in vecinatate pentru amenajarea ca loc de joaca;

- se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul TomisPlus la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare dinspre strada, pana la limita de proprietate spre strada;

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp. A.C.D., sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie;

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construita desfasurata mai mare de 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D..

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui P.U.D. aprobat;

- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii P.U.D. (dupa caz).

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = D+P+4E (20,00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 50%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 1.6 mp./A.D.C.

**L2 - Subzona locuinte colective inalte**

UTILIZARI ADMISE :

- locuinte in proprietate de standard ridicat;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere (eventual piscină descoperita), constructii pentru echiparea tehnica;

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = D+P+11E (40,00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 3.00 mp./A.D.C.

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI ZC** **- ZONA COMERCIALA DE SERVICII SI ACTIVITATI DEDICATE POLULUI TERTIAR, CU DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE CARTIER**

UTILIZARI ADMISE

-institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;

-sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;

-lacasuri de cult;

-edituri, media;

-servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;

-comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;

-depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;

-hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;

-loisir si sport in spatii acoperite;

-parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;

-grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

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.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = 2S+P+22E (48,00 metri cu accente pana la 95,00m)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 50%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 3.00 mp./A.D.C.

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI M1 - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE**

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor - posibilitatea realizarii unor poli urbani comerciali ( zona Carrefour ) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective si personale;

- sedii ale unor organizatii profesionale etc.;

- comert cu amanuntul;

- activitati manufacturiere;

- depozitare mic-gros;

- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;

- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;

- sport si recreere in spatii acoperite;

- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;

- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;

- spatii plantate - scuaruri;

- locuinte colective;

- locuinte colective ce includ spatii pentru profesiuni liberale, activitati comerciale, etc.

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.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = 35,00 metri

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 3.00 mp./A.D.C.

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI ZE1 - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

UTILIZARI ADMISE

-echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = 43,00 metri

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 3.00 mp./A.D.C.

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI V** - **SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT**

UTILIZARI ADMISE :

* spaţii plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
* circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
* drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat;
* puncte de alimentatie publica, de difuzarea presei sau pentru flori in constructii provizorii cu Sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locala pentru intreagul oras sau proiecte specifice;
* mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc şi odihnă;

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.H. maxim** = 10,00 metri (P+1E)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim** = 10%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim** = 0.50 mp./A.D.C.

* **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI A - ZONA DE PRODUCTIE**

Zona cuprinde activități economice din sfera producției industriale și depozitării, conform reglementarilor aprobate prin H.C.L. 286 din 2005

UTILIZARI ADMISE :

* depozitare (in spatii inchise, pe platforme)
* comert en-gros
* productie nenociva
* dotari de nivel de cartier sau de oras
* functiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), in concordanta cu reglementarile din HG 930/2005, cap. VII

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform H.C.L. 286 din 2005

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

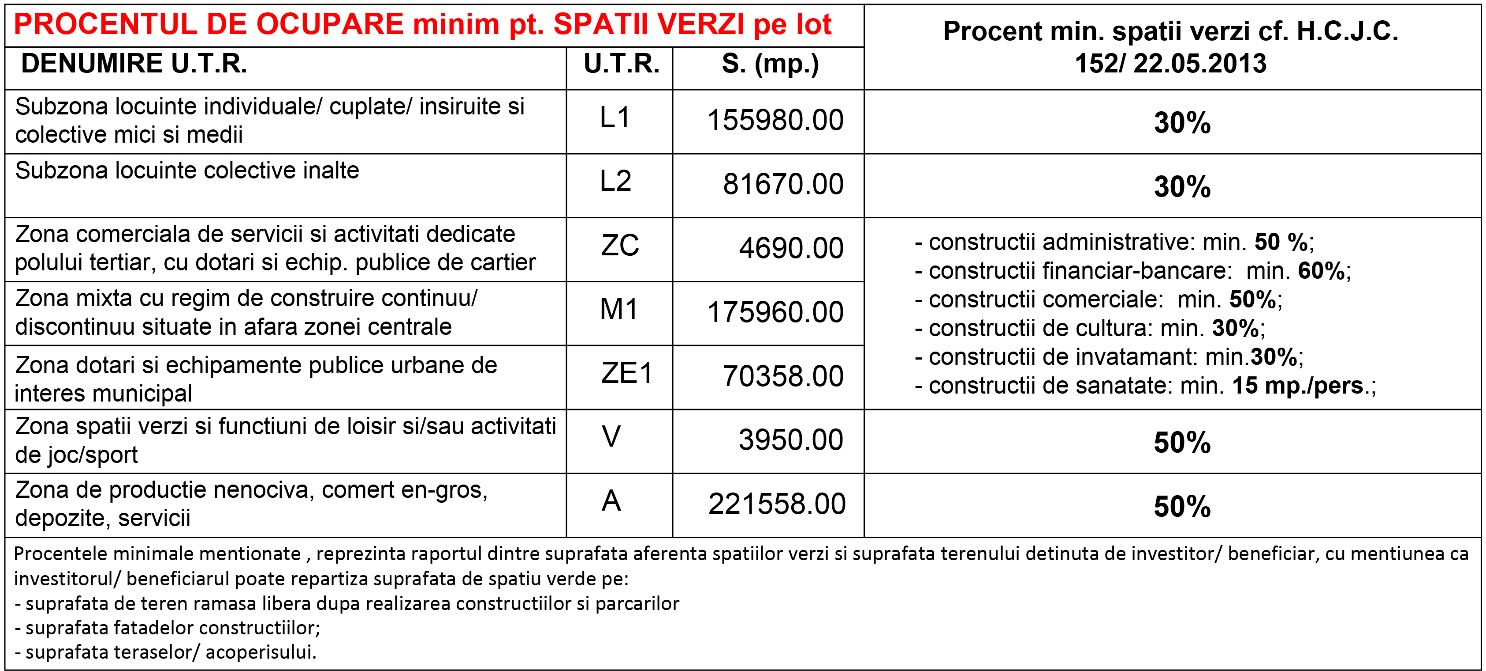
Conform H.C.L. 286 din 2005

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Conform H.C.L. 286 din 2005

**Asigurarea procentului minim de spații verzi** - Se propune ca odata demarata documentatia de tip P.U.Z., in functie de modul de parcelare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbana, in vederea asigurarii si cresterii gradului de confort al locuirii.

Restul suprafetelor de spatii verzi se vor realiza conform H.C.J.C. Nr.152/2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța.*

**

**Asigurarea numărului minim de locuri de parcare** - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/ 2017, actualizat, pentru aprobarea *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța.*

** Art. 13 - locuinte semicolective/ colective**

a) 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

b) 2 locuri de parcare / unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

** Art. 4 - constructii administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru functiuni care genereaza trafic (acces public la ghisee, birouri, relatii cu publicul);

** Art. 5 - constructii comerciale**

a) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

b) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b);

** Art. 6 -** **constructii cu functiunea de alimentatie publica**

a) 1 loc de parcare/ 4 locuri de masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafata utila a salii de consumatie);

b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.;

** Art. 8 - constructii culturale**

a) nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50 mp.;

b) se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spatii cu suprafata utila intre 50 mp.-150 mp.;

c) pentru spatiile cu suprafata utila mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafata utila totala;

** Art. 9 - constructii de invatamant** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;

** Art. 10 - constructii de sanatate** - a) se vor aplica normativele specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

b) policlinici, clinici de specialitate, se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp. din S.C.D.;

c) cresa, cresa speciala, se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajati, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;

f) celelalte functiuni, se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

** Art. 11 - constructii sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;

** Art. 23 - pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare**;

*DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE*

In cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la retelele existente in zona iar în baza ”Studiului de fezabilitate privind extinderea reţelelor de utilităti urbane” solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, astfel încât să se obţină o documentaţie unitară privind posibilitatea de extindere şi branşare la reţelele de utilităţi a terenurilor din zona studiată.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior aprobării documentaţiei PUZ, la faza de autorizaţie (DTAC) conform avizelor instituțiilor de specialitate.

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

Nu este cazul, beneficiarul **S.C. ISARAN S.R.L**. și investitorul **S.C. ISARAN GREEN S.R.L.** propun dezvoltarea unui cartier rezidențial verde, ce va dispune de un confort ridicat al locurii si o diversitate a functiunilor complementare acesteia (dotări si echipamente publice aferente locuirii, servicii si activitati comerciale si de alimentatie publica, spatii publice si spatii verzi amenajate intr-o compozitie peisagistica echilibrata si coerenta).

## CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Prezentul Plan Urbanistiz Zonal cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari si a fost intocmit conform:

* Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
* Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
* 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

## CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate zonele comerciale Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța-Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu.

Prin prezenta documentaţie se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, **se va introduce în intravilan terenul pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism**, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici şi a suprafeţei maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înăltime prin corelarea cu cerintele funcţionale şi regimul de aliniere a construcţiilor, precum si stabilirea utilizării terenurilor.

Totodata se va tine cont de documentatiile de urbanism din proximitate aprobate anterior, in vederea coroborarii solutiilor acestora cu investitia propusa, si maximizarea potentialului zonei.

Astfel, ținând cont de situatia existenta a vecinătăților, documentația vizează creșterea regimului de înălțime si diversificarea functiunilor astfel incat pe termen mediu si lung, aceasta zona a municipiului Constanta sa devina un nou pol comercial, de servicii si locuire.

Caracterul mixt ce se doreste pentru aceasta zona, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiaza de spatii publice si gradini urbane, situate in proximitatea nodurilor comerciale si de servicii/ echipamente publice.

Totodata se precizeaza faptul ca in zona de nord-vest si vest a orasului s-a constatat o cerere crescuta pentru noi investii ce vizeaza in general dezvoltarea de noi ansambluri rezidentiale, centre comerciale de tip mall si cladiri de birouri.

Pentru reglementarile ilustrate pe restul suprafetelor de terenuri din zona de studiu, înafara parcelei ce a generat documentaţia şi a parcelelor deja reglementate prin PUZ-uri aprobate, specificatiile sunt cu caracter de recomandare, fiind necesare alte documentaţii de tip PUZ in vederea introducerii in intravilan a acestora.

Ca urmare a acestor constatări, beneficiarul **S.C. ISARAN S.R.L.** și investitorul **S.C. ISARAN GREEN S.R.L.** propun dezvoltarea unui **cartier rezidențial verde,** ce va dispune de un confort ridicat al locurii si o diversitate a functiunilor complementare acesteia (dotări si echipamente publice aferente locuirii, servicii si activitati comerciale si de alimentatie publica, spatii publice si spatii verzi amenajate intr-o compozitie peisagistica echilibrata si coerenta).

*Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Odata 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 Constanțaaprobat .

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborarecu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea trasmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare,se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședinta de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism . La finalul procedurii , se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înăltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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 locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Intocmit, Sef proiect,

Arh. Sârbu Paula Urb.Alexandru BĂJENARU

Arh. Mihai Stebingar

Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON SRL

Petrescu Traian