

CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2. Date generale privind conținutul și obiectivele principale ale planului, relatia cu alte planuri și programe relevante.....	5
2. ASPECTELE RELEVANTE ALE STĂRII ACTUALE A MEDIULUI ȘI ALE EVOLUȚIEI SALE PROBABILE ÎN SITUAȚIA NEIMPLEMENTĂRII PLANULUI SAU PROGRAMULUI PROPUȘ	97
2.1. Aspecte ale starii actuale a mediului in zona amplasamentului.....	97
2.2. Evolutia probabila a mediului in situatia neimplementarii planului (varianta 0).....	125
3. CARACTERISTICILE DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATA SEMNIFICATIV	126
4. ALTE PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE PE AMPLASMENT	129
5. OBIECTIVE DE PROTECTIE A MEDIULUI	130
6. POTENTIALLE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI.....	137
6.1. Impactul asupra factorului de mediu apa.....	137
6.2. Impactul asupra factorului de mediu aer	137
6.3. Impactul asupra florei, faunei, biodiversitatii	138
6.4. Impactul asupra factorului de mediu sol-subsol	139
6.5. Impactul asupra sanatatii populatiei.....	139
6.6. Mediul social si economic,peisaj, patrimoniu cultural.....	142
6.7.Gestiunea deseurilor.....	143
7. Posibile efecte semnificative asupra mediului, inclusiv asupra sanatatii, in context transfrontiera.....	143
8. MASURILE PROPUSE PENTRU PREVENIREA , REDUCEREA	

SI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA MEDIULUI.....	144
8.1. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa.....	144
8.2. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer.....	145
8.3. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol	145
8.4. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversitatii.....	146
8.5. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra sanatatii populatiei.....	146
9. MODALITATI DE SELECTARE A VARIANTELOR, EVALUARE, DIFICULTATI	147
10. MONITORIZARE.....	154
11. REZUMAT FARA CHARACTER TEHNIC.....	155
12. BIBLIOGRAFIE – BAZE LEGALE.....	166
13. LISTA TABELE.....	169
14. ANEXE.....	170

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasamentul zonei studiate se afla in Cartierul Palazu Mare al Mun. Constanta, fiind cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis

Beneficiarul proiectului : 4 EVER DEVELOPMENT S.R.L.

Manager proiect: ATÂT S-A PUTUT –ATELIER DE ARHITECTURA S.R.L.

Proiectantul P.U.Z. : ALL ARHITECTURA S.R.L.

Elaboratorul evaluarii de mediu: RĂGĂLIE ADRIANA

Înscisă în Registrul Național al elaboratorilor de studii pentru protecția mediului la poziția nr. 643, valabil până la 05.03.2020

Înscisă în Lista experților care elaborează studii de mediu document constituit în baza prevederilor Ordinului M.M.A.P. nr. 1134/ 20.05.2020, cu Certificat de înregistrare nr. 23/ 23.06.2020, valabil până la 23.06.2021

E-mail: *adriana_ragalie@yahoo.com, serviciidemediu@gmail.com*

Telefon: 0723806277

Cerințe legale privind Raportul de Mediu

Raportul de mediu a fost realizat în baza cerințelor Directivei SEA (Directiva Consiliului European nr. 2001/42/CE) privind efectele anumitor planuri și programe asupra mediului transpusă în legislația românească de Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Metodologia utilizată în evaluarea strategiei de mediu include și recomandarea din Manualul privind aplicarea procesului de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe elaborat de Ministerul Mediului și Gospodăriei Apelor și Agenția Națională de Protecție a Mediului, aprobat prin Ordinul 117/2006 și "Ghidul privind evaluarea de mediu pentru planuri și programe de amenajare a teritoriului și urbanism" (MMDD, 2007).

Conținutul Raportului de mediu respectă prevederile HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Procedura SEA presupune parcurgerea etapei de încadrare, etapa de definitivare a proiectului de plan și de realizare a Raportului de mediu, etapa de analiză a calității Raportului de mediu.

Etapetele procedurale au fost parcurse de către autoritatea locală de mediu, respectiv Agenția pentru Protecția Mediului Constanța. Autoritățile interesate de efectele implementării planului au fost identificate de APM Constanța și comunicate titularului prin Decizia initiala de incadrare nr. 10.365RP/ 03.12.2019 în vederea constituirii Grupului de lucru și a convocării acestuia, a studierii alternativelor prezentate și a finalizării planului urbanistic, cu realizarea în paralel a Raportului de mediu.

Surse documentare:

- Studiu geotehnic elaborate de societatea GEOTECH DOBROGEA S.R.L.
- Memoriu general intocmit de ALL ARHITECTURA S.R.L.
- Regulament de urbanism intocmit de ALL ARHITECTURA S.R.L.
- Rapoarte privind starea mediului în județul Constanța ;
- Planul Local de Acțiune pentru Mediu (PLAM) Judetul Constanța;
- Strategia Națională de Gestionare a Deșeurilor;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE , aprobat cu H.C.L.M. 121/2011;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat cu H.C.L.M. 58/2016

1.2. Date generale privind conținutul și obiectivele principale ale planului, relația cu alte planuri și programe relevante

1.2.1. Generalitati privind elaborarea documentatiei de PUZ

In legislatia din domeniul urbansimului este prevazut ca Planul Urbanistic Zonal (PUZ) are caracter de reglementare specifica si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General, a unei zone delimitate din teritoriul localitatii.

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.

Scopul elaborarii PUZ-ului prezentat il constituie analiza zonei in care se afla amplasamentul analizat si stabilirea utilizarilor admise si restrictii de ordin urbanistic pe proteiunea urbana studiată in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea 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.– permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in procesul de realizare a investitiei pe amplasamentul studiat.

P.U.Z. cuprinde reglementari cu privire la: organizarea rețelei stradale ; organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor ;dezvoltarea infrastructurii edilitare ; statutul juridic si circulatia terenurilor ; protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

2.1.1. Relatia PUZ analizat cu alte planuri si programe

Planul Urbanistic Zonal are la baza Avizul de oportunitate nr. 78575/ 16.04.2019 (**anexa1**), si Certificatul de urbanism nr. 4727/ 17.12.2018 (**anexa 2**) emise de Primaria Mun. Constanta.

Terenul studiat prin PUZ se afla in intravilanul Mun. Constanta, Cartier Palazu Mare, fiind cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis, are aprox. 865 m pe directia NV-SE si 600 m pe directia NE-SV .

Suprafata totala a terenului studiat prin PUZ este de 13,34 ha (133400 mp), din care suprafata de teren ce a generat PUZ este de 1,0770 ha (10770 mp) din acte, respectiv 1,0846 ha (10846 mp) din masuratori .

Certificatul de urbanism nr. 4727/ 17.12.2018 emis pentru PUZ analizat vizeaza terenul cu suprafata de 10770 mp din acte si 10846 mp conform masuratori , care se afla in proprietatea beneficiarului 4 EVER DEVELOPMENT SRL conform Contractului de vanzare autentificat prin incheiere nr. 1539/ 18.10.2017 atasat **anexei 3**. Terenul cu suprafata de 10770 mp este identificat cu **nr cadastral 203881** inscris in Cartea funciara a UAT Constanta.

Conform Certificatului de urbanism nr. 4727/ 17.12.2018, amplasamentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Constanta, avand folosirea de curti-constructii: C1, C2,C3,C4,C5-constructii industrial si edilitare.

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

Terenul aflat în studiu cuprinde parcele reglementate în prezent prin P.U.Z. Palazu Mare, aprobat cu H.C.L.M. 121/2011, cu detalierile ulterioare, și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 58/2016. Reglementările din P.U.Z. aprobate anterior nu corespund necesităților proprietarilor și trebuie actualizate din punctul de vedere al utilizării din punct de vedere functional al parcelelor.

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenurile aflate în zona de studiu, cu numerele cadastrale: **203881- terenul care a generat PUZ**, 229573, 210260, 213268, 235139, 212878, 236759, 244225, 244266, 246113, 246632, 247757, 248568, 248383, 248708, 249103, 249104, 247050, 247051, 238056, 205959, 205958, 226987, precum și a altor parcele cu documentații cadastrale neactualizate, aparținând proprietății private a persoanelor fizice și juridice și domeniului public.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele **obiective principale:**

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea intersecțiilor neamenajate și profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale orașului;
- propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi amenajate în lungul străzilor cu plantații de aliniament și pe malul lacului Siutghiol;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

Anterior elaborării 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;
- REGULAMENTUL DE URBANISM AL MUN. CONSTANTA;

- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE , aprobat cu H.C.L.M. 121/2011;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat cu H.C.L.M. 58/2016;

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

De asemenea, Planul Urbanistic Zonal se coroboreaza si cu urmatoarele acte normative:

- HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti , arbori , plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanta;
- Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017 , cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L.M. 58/2016 privind aprobare P.U.Z. pentru zona delimitată de Lacul Siutghiol, R.A.J.A., drum de exploatare și lotul 2.

1.2.3 Descrierea PUZ-ului analizat

SITUATIA EXISTENTA

Incadrarea in localitate

Amplasamentul analizat prin P.U.Z. se afla in Cartierul Palazu Mare al Mun. Constanta, fiind cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis. (**anexa 4-** plan de incadrare in zona si fig. nr. 1).

Terenul ce a generat PUZ se afla in intravilanul Mun, Constanta, are aprox. 865 m pe directia NV-SE si 600 m pe directia NE-SV, si se invecineaza astfel:

- la nord - drum de exploatare si Lacul Siutghiol;
- la sud- drum de exploatare si terenuri aflate in proprietati private a persoanelor fizice si juridice;
- la est - lacul Siutghiol si terenuri aflate in proprietate private a persoanelor fizice si juridice;
- la vest- drum de exploatare si terenuri aflate in proprietate private a persoanelor fizice si juridice.



Fig. nr. 1 Plan de incadrare in zona a amplasamentului studiat prin PUZ

Terenul ce a generat PUZ aflat in proprietatea beneficiarului 4 EVER DEVELOPMENT S.R.L., este ocupat de urmatoarele constructii- C1 depozit cu o suprafata construita la sol de 125, 76 mp, C2 –depozit cu suprafata construita de la sol de 239 mp, C3 –depozit cu o suprafata construita la sol de 234,14 mp, C4 –sectie ambalare cu o suprafata construita la sol de 49,03 mp, C5- corp administrativ + magazie cu suprafata construita la sol de 273,93 mp, si constructie C6- garaje cu o suprafata construita la sol de 51,35 mp, imobile care se vor demola si vor face obiectul unui alt proiect.

Pe terenul care a generat PUZ beneficiarul doreste edificarea unui imobil cu regim de inaltime P+12E, eventual cu demisol și subsol.

Zona studiata face parte din intravilanul localității Constanta, Cartier Palazu Mare și cuprinde două zone de reglementare: ZRCM 2 și ZRV 2a.

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora, existând și zone destinate turismului și agrementului.

Conform Planului Urbanistic General, în zona studiată sunt propuse funcțiuni mixte (ZRCM2) specifice centrelor de cartier, cu echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, precum și ZRV 2a – spații verzi pentru agrement.

În zona de reglementare ZRCM 2 – subzona mixtă cu clădiri conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice,

profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, având regim de înălțime mic (maxim P+3) și regim de construire continuu și discontinuu, **sunt admise:**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, cafetării, cafenele;
- loisir și sport în spații acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere;
- parcaje la sol și multietajate.

Cu condiționări se admit următoarele:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri;
- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 de metri de servicii și echipamente publice și de lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

Sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G.:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în zone cu valoare ambientală și urbanistică se va respecta alinierea cornișelor existente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi, având regim de înălțime diferit, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor de pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- în cazul unor volume înalte, pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

P.O.T. maxim = 85% - cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC, pentru care se vor respecta normele specifice;

C.U.T. maxim = 3,0.

În zona de reglementare ZRV 2a – spații verzi pentru agrement, cu baze de agrement, parcuri de distracții, sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, precum și amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

Utilizări admise cu condiționări – orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;

- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G.:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P.O.T. maxim – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

C.U.T. maxim – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

In prezent terenurile/parcelele analizate sunt reglementate partial de PUZ aprobat cu HCLM 58/ 2016 si partial de PUZ Palazu Mare aprobat prin HCLM 121/16.05.2011.

Din punct de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii si functiunilor complementare acestora, existand si zone destinate turismului si agrementului.

Prevederi ale P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 58/ 2016

Acesta acoperă o suprafață inclusă în zona centrală a zonei studiate și cuprinde mai multe zone de reglementare:

Subzona ZLI - locuinte individuale cu regim de construire insiruit si regim de inaltime P+2

Funcțiuni admise

- locuinte individuale in regim de construire insiruit;
- constructii si amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport, foisoare, imprejmuiiri;
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

Regim de înălțime

Rh max = P+2E, Hmax = 12 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 54%, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1,8, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

P+2 *Subzona ZL2 - locuințe individuale cu regim de construire izolat și regim de înălțime*

Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire izolat;
- construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, foișoare, împrejmuiri;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Regim de înălțime

Rh max = P+2E, Hmax = 12 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 54%, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Coeeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1,8, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Subzona ZL3 - locuințe individuale cu regim de înălțime P+4E

Funcțiuni admise

- locuințe în regim de construire izolat;
- construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, foișoare, împrejmuiri;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Regim de înălțime

Rh max = P+4E, Hmax = 17 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 54%, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Coeeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1,8, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Subzona ZL4 - locuințe individuale cu regim de înălțime P+15E

Funcțiuni admise

- locuințe;
- servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate): comerț cu amănuntul alimentar și nealimentar, cabinete medicale, birouri, saloane de întreținere corporală, frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, alte servicii de deservire a locuirii;
- loisir și sport în spații acoperite;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, foșoare, parc amenajat.

Regim de înălțime

Rh max = P+15E, Hmax = 52 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 54%, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1,8, crescut cu 20% față de 45%, cf. Legii 190/2013

Subzona ZA – zona de agrement cu regimul de înălțime P+2

Funcțiuni admise

- funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, cafenea, bar (spații închise, acoperite și descoperite);
- funcțiuni de agrement: club nautic, instalații și dotări specifice agrementului nautic - lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol;
- marina, debarcader;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente;
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport.

Regim de înălțime

Rh max = P+2E, Hmax = 12 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 54%, crescut cu 20% **față de 45%, cf. Legii 190/2013**

Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1,8, crescut cu 20% **față de 45%, cf. Legii 190/2013**

Prevederi ale P.U.Z. Palazu Mare aprobat cu H.C.L.M. 121/16.05.2011 detaliat prin H.C.L.M. 258/31.07.2017

Acesta acoperă o suprafață care include zona de studiu a P.U.Z. analizat, peste care instituie mai multe zone de reglementare:

UTR1 – zona instituției, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal. Locuințe și echipamente publice

Funcțiuni admise:

- instituții și servicii publice, supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sănătate (spitale, căminne de bătrâni, policlinici, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediatecă, activități asociative diverse;
- servicii profesionale diverse, hoteluri, alimentație publică (restaurant, cofetării cafenele, baruri), comerț, expoziții recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite);
- show-room-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate;
- locuințe colective.

Regim de înălțime

- 13 metri pentru P+3E
- 16 metri pentru P+4E
- 19 metri pentru P+5E
- 22 metri pentru P+6E
- 25 metri pentru P+7E
- 27 metri pentru P+8E
- 30 metri pentru P+9E
- 33 metri pentru P+10E
- 36 metri pentru P+11E
- 39 metri pentru P+12E
- 42 metri pentru P+3E
- 45 metri pentru P+14E

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 60%

Coefficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 3.0

UTR 2b – subzona locuințelor individuale existente, amplasată în zona vetrei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane

Funcțiuni admise

- locuințe individuale/colective medii cu max. P+3E în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

Regimul de înălțime

Rh max = P+3E, 13 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 50%

Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 2.0

UTR 8 – zona de conversie funcțională

Funcțiuni admise

- utilizări rezidențiale sau comerciale sau turistice (eventual mixte);
- funcțiuni legate de sănătate (spital, cămin de bătrâni, policlinici, centre de sănătate, tratament balnear, etc.).

Regimul de înălțime

- se va stabili prin P.U.D.. se recomandă P+3E – 13 metri

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 50%

Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 2.0

UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate

Funcțiuni admise

- spații platate, circulații pietonale din care unele carosabile, pentru întreținerea malurilor;
- mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane cu utilizare flexibilă, alimentație publică și comerț, turism;
- locuințe de vacanță, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje sub- și supraterane.

Regimul de înălțime

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă nu va depăși 2-3 niveluri.

Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 45%

Coefficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 1.5

Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a amplasamentului studiat prin PUZ este de 13,34 ha și este alcătuită din (anexa 5- plan situație existentă):

- zona destinată instituțiilor și serviciilor publice, în suprafață de 0,23 (1,7% din suprafața studiată);
- zona de locuințe P și P+1E, cu suprafață de 0,41 ha (3,1% din suprafața studiată);
- zona de producție și depozitare, în suprafață de 2,55 ha, adică 19,1% din totalul teritoriului studiat;
- circulație carosabilă, de 1,03 (7,7% din totalul suprafeței studiate);
- teren liber, neconstruit, în suprafață totală de 7,69 (57,6% din suprafața studiată);
- luciu de apă, de 1,43 ha (10,7% din suprafața studiată).

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

Tabelul nr. 1 Zonificare funcțională – situația existentă

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice	0,23	1,94
2	Zona de locuințe Parter, P+1E	0,41	3,46
3	Zonă de producție și depozitare	2,55	21,50
4	Circulație carosabilă și pietonală	1,03	8,68
5	Teren liber, neconstruit	7,64	64,42
	TOTAL	11,86	100,0

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, conform documentațiilor de urbanism aprobate, situația existentă se prezintă astfel:

Tabel nr. 2 Situatia existenta

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	UTR1 – zona instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal. Locuințe și echipamente publice	0.38	3.21
2	UTR 2b – subzona locuințelor individuale amplasată în zona vetei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane	1.40	11.80
3	UTR 8 – zona de conversie funcțională	1.08	9.11
4	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate	6.45	54.39
5	ZL1 - locuințe individuale cu regim de construire insiruit si regim de inaltime P+2	0.40	3.37
6	ZL2 - locuințe individuale cu regim de construire izolat și regim de înălțime P+2	0.18	1.52
7	ZL3 - locuințe individuale cu regim de înălțime P+4E	0.07	0.59
8	ZL4 - locuințe cu Rh = P+15E	0.58	4.89
9	ZA – zona de agrement cu regimul de înălțime P+2	0.29	2.44
10	Circulații carosabile și pietonale	1.03	8.68
	TOTAL	11.86	100,0

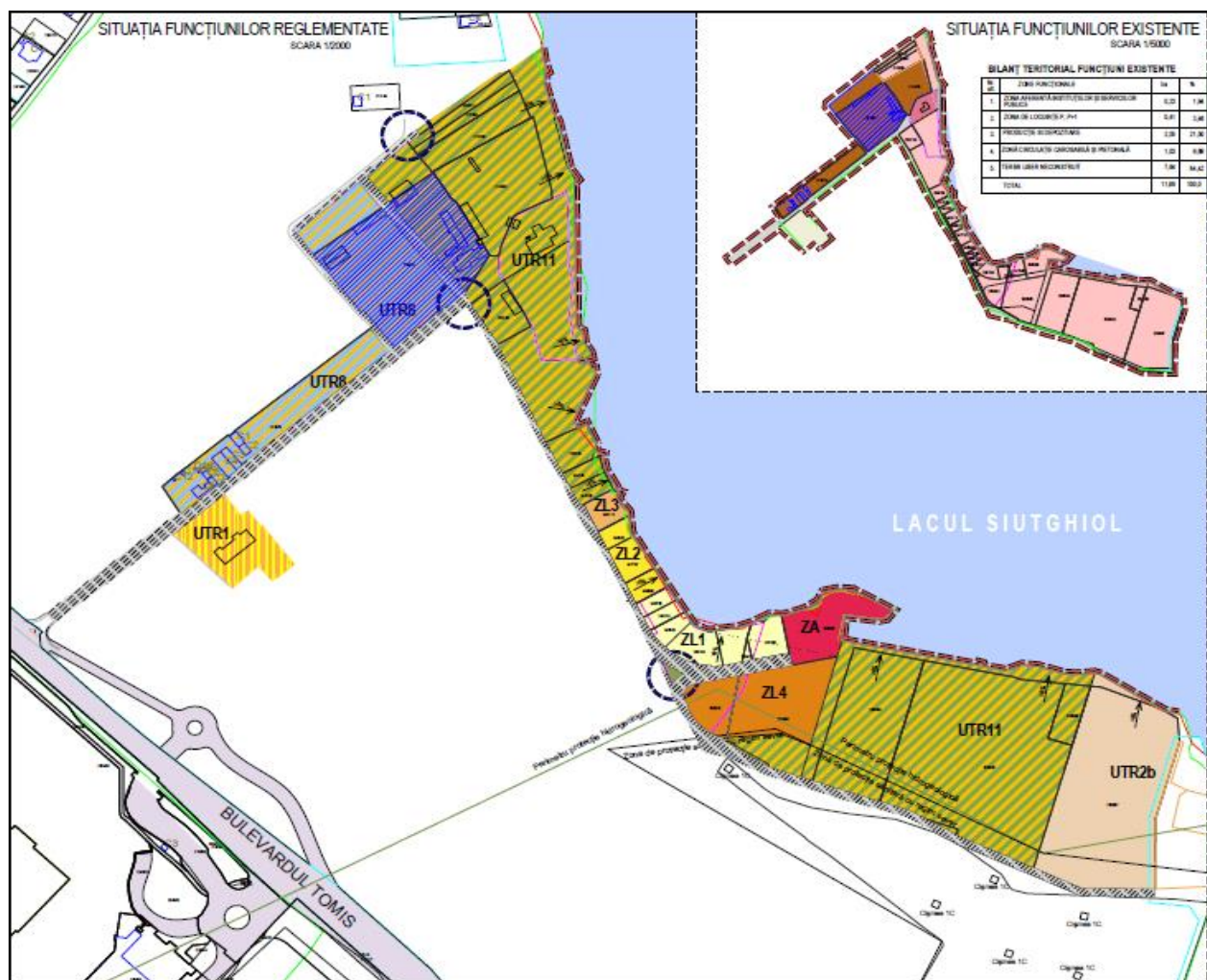


Fig. nr. 2 Plan cu situatia functiunilor existente in zona analizata prin PUZ

Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Drumurile de exploatare existente sunt prevazute a se transforma in strazi de categoria a III-a prin documentatiile de urbanism.

Drumul de exploatare, fara denumire, aflat in partea de vest a terenului studiat, este de importanta locala, deoarece reprezinta legatura cartierului cu drumul national (bd. Tomis), intersectia cu aceasta facandu-se prin bretaua de acces la zona comerciala Carrefour, Selgros, etc, in apropierea pasajului subteran. Intersectie sensul de mers obligatoriu este spre dreapta, spre Ovidiu.

A doua legatura se face pe drumul de exploatare paralel cu malul lacului, spre centrul cartierului Palazu Mare.

A treia legatura carosabila se face pe acelasi drum, in sens opus, spre retea de strazi a cartierului Campus. Acest drum este neamenajat si lipsit de trotuare.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului si pe terenurile proprii, acolo unde parcelele sunt construite si amenajate.

Starea cladirilor

În zona analizata există construcții de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Pe câteva parcele se află construcții extratabulare, în mare parte neutilizate. Pe parcela cu nr. cad. 246113 se află în curs de execuție un imobil de locuințe colective S+P+4E, pe baza autorizației de construire cu nr. 529/ 2019. (fig nr. 3)

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă arsă sau nearsă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.



Fig. nr 3 Imobil de locuințe colective S+P+4E în curs de execuție în zona PUZ analizat

Disfuncționalități:

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- majoritatea construcțiilor existente nu corespund încadrării în zona centrului de cartier propusă prin P.U.G. în vigoare;
- lipsa unei coerențe a fondului construit;
- lipsa de reprezentativitate a frontului stradal și a frontului vizibil dinspre lac;
- lipsa amenajării trotuarelor;
- subdimensionarea și neamenajarea străzilor perimetrare;
- prezența activităților productive și de depozitare;
- intersecții neamenajate;
- lipsa spațiilor verzi amenajate, a plantațiilor de aliniament și a amenajării malului lacului;
- prezența zonei de protecție sanitară severă pe parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- lipsa unor amenajări care să încurajeze accesibilitatea terenurilor pe calea apei, dinspre lac.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate in zona studiata

Conform **Avizului nr. 760/ 05.08.2019 emis de RAJA S.A.**, atasat **anexei 6** pe terenul care a generat PUZ exista urmatoarele :

- conducta de distributie apa Dn 200mm Azb ce traverseaza terenuri proprietati particulare;
- conducta de distributie apa Dn.80mmOL (subdimensionata) din care este racordata conducta de alimentare cu apa Dn 2'ce alimenteaza cu apa imobilul/ terenul ce a generat PUZ;
- de pe bd. Tomis, pe partea obiectivului studiat, exista conducta de aductiune de apa Dn 450mmF.

Pe terenul studiat exista urmatoarele **colectoare pluviale**:

- colectorul pluvial Dn1000 mm ce apartine complexului TOM;
- colectorul pluvial Dn600 mm ce apartine obiectivelor Dedeman si Selgros;
- canal pluvial dalat 2,4 x 1,45 m

Pe terenul studiat exista urmatoarele **conducte de apa uzata**:

- conducta de descarcare de siguranta Dn 800 mm de la SP ape uzate E20;
- la limita terenului dinspre Bd. Tomis exista conductele de refulare ape uzate Dn 400 mm PEHD Ovidiu si Dn 200 mm OLTBC Palazu Mare, care nu apartin RAJA.

In zona studiata prin PUZ RAJA nu detine colectoare menajere, evacuarea apelor uzate provenite de la constructiile existente se face in fose septice.

In **anexa 7** este prezentat planul de situatia al retelelor de alimentare cu apa din zona studiata.

Proiectul in discutie a primit avizul favorabil nr. 1057/ 04.07.2019 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. (**anexa 8**), mentionandu-se faptul ca in zona studiata nu exista retele si echipamente de comunicatii electronce care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Conform Avizului nr. 270445041/ 08.07.2019 emis de E-DISTRIBUTIE DOBROGEA, noul obiectiv va putea fi racordat la reseaua electrica existenta in zona (**anexa 9**).

Pe amplasament nu exista retea de distributie gaze naturale, insa in imediata vecinatate a amplasamentului studiat prin PUZ, pe soseaua catre Ovidu, exista conducta GN PE MP 200 Pentru documentatia analizata a fost obtinut Avizul favorabil nr. 314.086.213/ 27.06.2019 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE si plan de situatie cu retelele de gaze natural existente in zona analizata , **atasate anexei 10**.

Incalzirea spatiilor se va asigura cel mai probabil prin utilizarea unor centrale termice proprii care vor functiona fie cu gaze naturale, fie cu energie electrica.

Din cele prezentate reiese ca exista posibilitatea racordarii noului obiectiv la retelele de utilitati existente in zona.

Circulatia juridica a terenurilor

Suprafata totala a terenului studiat prin PUZ este de 13,34 ha (133400 mp), din care suprafata de 1,0770 ha (10770 mp) din acte, respectiv 1,0846 ha (10846 mp) din masuratori se afla in proprietatea societatii 4 EVER DEVELOPMENT SRL.

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 10,36 ha, adica 77,66% din suprafata studiata. (**anexa 11**- plan ce contine situatia juridica a terenurilor din zona analizata)

Suprafata de teren care constituie domeniul public al Primariei este de 2,98 mp, adica 22,34 % din suprafata totala a terenului. Aceasta este constituita din circulatii , luciuri de apa si fasii de teren construit, cu vegetatie spontana, aflata pe malul lacului Siutghiol.

Tabelul nr. 3 Tipul de proprietate existent

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	10.36	87.35
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	1.50	12.65
	TOTAL	11.86	100,00

SITUATIA PROPUSA

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a generat P.U.Z., **completarea cu funcțiuni destinate publicului:** comerț, birouri, alimentație publică, sănătate, precum și locuințele colective. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale, colective sau semicolective;

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: turistice, spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- turism: pensiuni, case de vacanță, hosteluri, vile turistice.

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru imobilul propus a se construi pe parcela care a generat P.U.Z. este P+12E, eventual cu demisol și subsol. Reglementarea necesară proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. se va corela cu modul de construire pe parcelele învecinate, de-a lungul malului lacului Siutghiol, pentru crearea unei imagini unitare dinspre lac și dinspre stradă.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter și etajul întâi, iar cele de locuire, birouri și cazare se vor amplasa la parter și etaje. Subsolurile și demisolurile vor fi destinate funcțiunilor complementare. Se solicită crearea unei dale urbane care să poată adăposti parcuri și funcțiuni comerciale și de servicii și la nivelul căreia să se rezolve accesurile carosabile și pietonale, conform datelor prezentate de proiectant.

Conform Memoriului tehnic elaborate de proiectantul general ALL ARHITECTURA S.R.L., zonele de reglementare existente în prezent vor fi modificate, și **se propun următoarele zone de reglementare (anexa 12- Plan reglementari urbanistice si Plan varianta de mobilitate urbana).**

- **UTR 1** – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- **UTR 11** – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- **ZL1** – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- **ZL4** – zonă locuințe cu $R_h = P+15E$ – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- **L2** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare $R_h = (S/D+)P+4E$;
- **L3** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare $R_h = (S/D+)P+5E$;
- **L4** – zonă de locuințe de serviciu $R_h = (S/D+)P+3E$;
- **M1** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = (S/D+)P+12E$;
- **M2** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = P+15E$;
- **M3** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = P+10E+1E$ tehnic, **afiate în vecinătatea zonei de protecție severă;**
- **M4** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = P+6E$;
- **M5** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = P+8E$;
- **M6** – zonă cu funcțiuni mixte $R_h = P+11E$;
- **V** - spații verzi amenajate, publice;

- circulații carosabile;
- circulații pietonale.

Tabel nr. 4 Bilant teritorial propus

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0,38	3.21
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	1.08	9.1
3	ZL1 – zonă locuințe individuale cu regim de cosntruire înșiruit și regim de înălțime P+2E- terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.11	0.93
4	ZL4 – zonă locuințe cu Rh = P+15E- terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.58	4.89
5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	0.12	1.01
6	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	0,71	6
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	3.78	31.87
8	M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh = (S/D+)P+3E	0.54	4.55
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth	0.7	5.9
10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+6E	0.09	0.76
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	0.1	0.84
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	1.4	11.8
13	V - spații verzi amenajate, publice	0,52	4.39
14	Circulații pietonale, trotuare	0.59	4.97
15	Circulații carosabile	1.16	9.78
	TOTAL	11.86	100.00

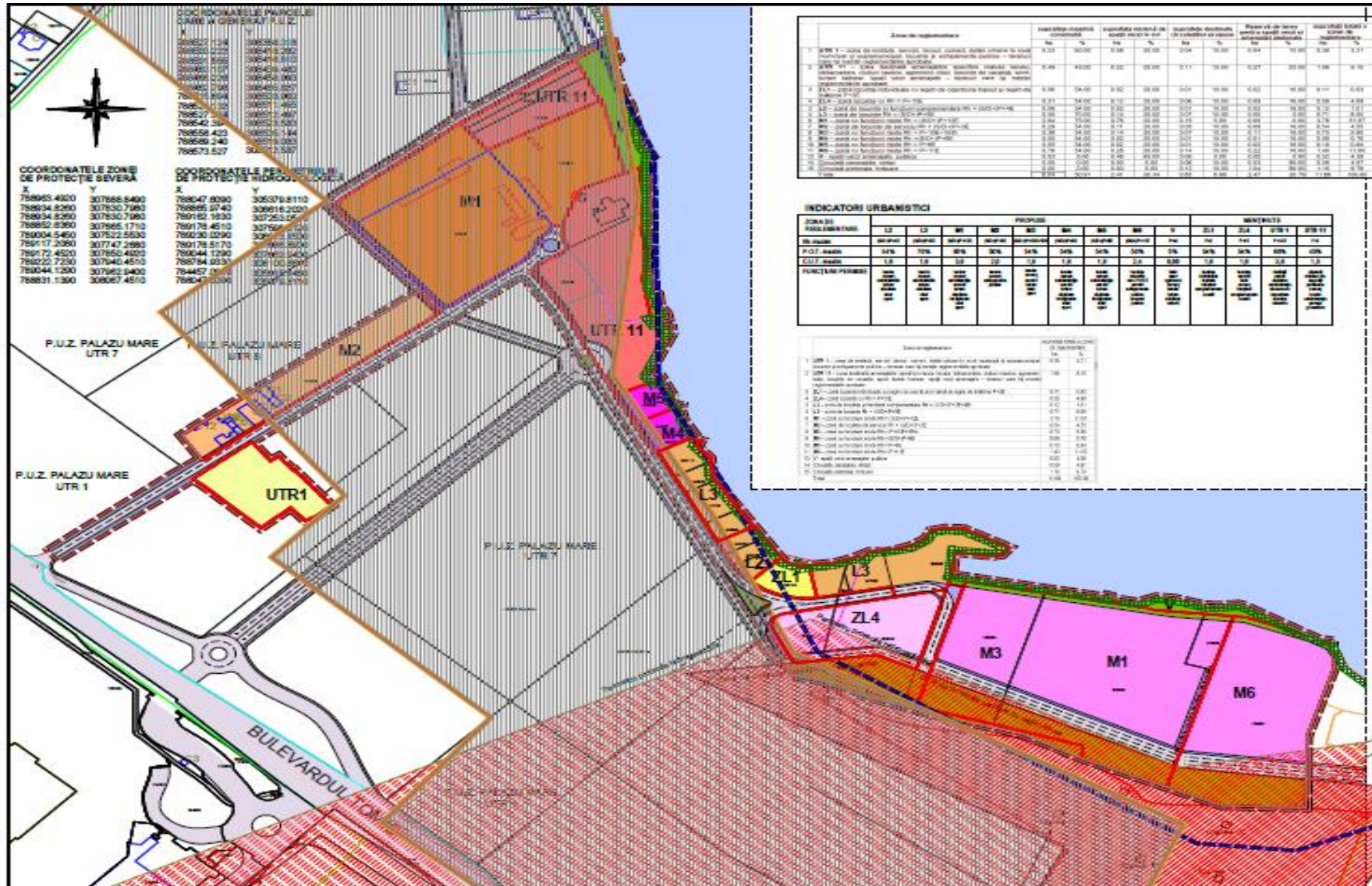


Fig. nr. 4 Plan reglementari pentru zona analizata prin PUZ

Tabelul nr. 5 BILANȚ TERITORIAL											
Zona de reglementare		suprafața maximă construită		suprafața minimă de spații verzi la sol		suprafețe destinate circulațiilor propuse		Rezervă de teren pentru spații verzi și amenajări pietonale		suprafață totală a zonei de reglementare	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.23	60.00	0.08	20.00	0.04	10.00	0.04	10.00	0.38	3.21
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.49	45.00	0.22	20.00	0.11	10.00	0.27	25.00	1.08	9.10
3	ZL1 – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E - terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.06	54.00	0.02	20.00	0.01	10.00	0.02	16.00	0.11	0.93
4	ZL4 – zonă locuințe cu Rh = P+15E- terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.31	54.00	0.12	20.00	0.06	10.00	0.09	16.00	0.58	4.89
3	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	0.06	54.00	0.02	20.00	0.01	10.00	0.02	16.00	0.12	1.01
4	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	0.50	70.00	0.14	20.00	0.07	10.00	0.00	0.00	0.71	6.00
6	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	2.84	75.00	0.76	20.00	0.19	5.00	0.00	0.00	3.78	31.87
7	M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh = (S/D+)P+3E	0.29	54.00	0.11	20.00	0.05	10.00	0.09	16.00	0.54	4.55
8	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth	0.38	54.00	0.14	20.00	0.07	10.00	0.11	16.00	0.70	5.90
9	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh =(S/D+)P+6E	0.05	54.00	0.02	20.00	0.01	10.00	0.01	16.00	0.09	0.76

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : 4 EVER DEVELOPMENT S.R.L.

10	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	0.05	54.00	0.02	20.00	0.01	10.00	0.02	16.00	0.10	0.84
11	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	0.76	54.00	0.28	20.00	0.14	10.00	0.22	16.00	1.40	11.80
13	V - spații verzi amenajate, publice	0.03	5.00	0.49	95.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.52	4.39
14	Circulații carosabile, străzi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	10.00	0.53	90.00	0.59	4.97
15	Circulații pietonale, trotuare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	10.00	1.04	90.00	1.16	9.78
	Total	6.04	50.91	2.41	20.34	0.83	6.99	2.47	20.79	11.86	100.00

Zonele reglementate prin Regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, V.

Luciul de apă este exterior intravilanului și nu se reglementează suplimentar prin prezentul Regulament.

Zonele de reglementare UTR 1, UTR 11, ZL1 și ZL4 își vor menține prescripțiile de construire stabilite prin H.C.L.M. 121/2011 și 58/2016, cu modificările ulterioare.

Circulațiile carosabile și pietonale se vor supune prescripțiilor P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent acestuia.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

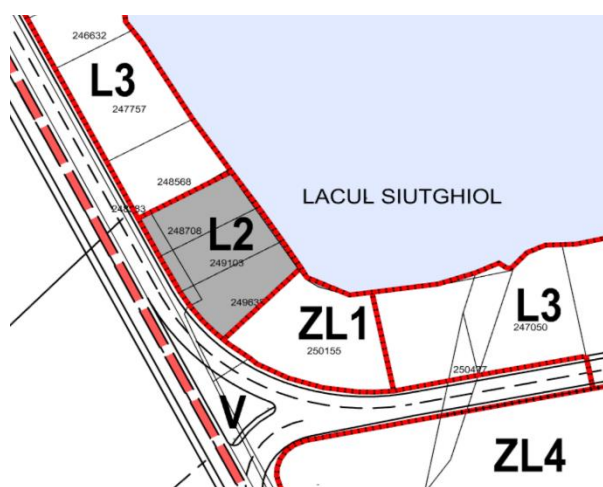


Fig. nr. 5 Zona L2

L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare $R_h = (S/D+)$ P+4E

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale, semicolective și colective, izolate, cuplate, înșiruite sau tip covor;
- comerț: spații comerciale de proximitate cu suprafața utilă până în 50 mp
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- turism: locuințe de vacanță
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, foisoare
- parcaje la sol și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural;
- se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;

- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat, cuplat, înșiruit sau covor;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcane rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- În cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10.REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = P+4E, eventual cu demisol și/sau subsol; retragerea se face spre stradă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

Art.11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea de la construcțiile vecine a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);

– finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcuri se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea la sol a unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii

- unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- **pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor;** pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

Art.14.REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, semicolective și colective cu regimul de înălțime de maximum (S/D+P+4E), gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, din care un soclu opac de maximum **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- se recomandă să nu fie împrejuruite locuințele colective și funcțiunile publice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejurări spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejurări înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;
- gardurile spre proprietățile private învecinate vor fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

L3 – zonă de locuințe $R_h = (S/D+)P+5E$

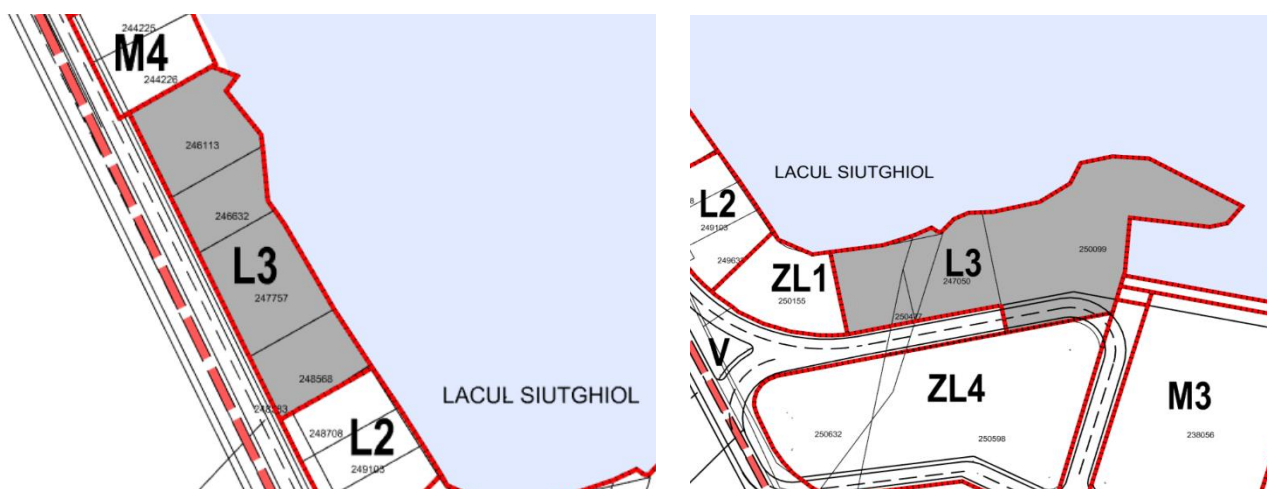


Fig. nr. 6 Zona L3

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță, izolate, cuplate, înșiruite sau tip cover;
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;

- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- turism: locuințe de vacanță, minihoteluri, pensiuni, agenții de turism, puncte de informare turiistică
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, foșoare;
- parcaje la sol și în clădirile din cadrul lotului
- cultură: expoziții, amfiteatru în aer liber

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joacă, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat, cuplat, înșiruit sau covor;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;

- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+5E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 24 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins

nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.

- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, semicolective și colective cu regimul de înălțime de maximum (S/D+P+3E), gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, din care un soclu opac de **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 70%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E

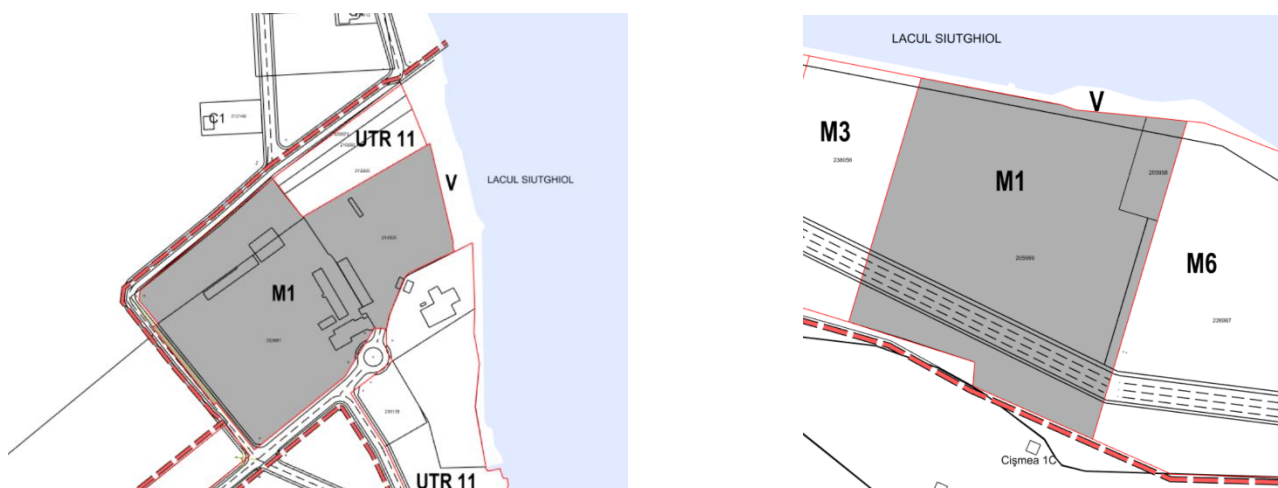


Fig. nr. 7 Zona M1

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță;
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir: locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, foisoare;
- parcaje la sol, subterane și/sau supraterane, multietajate, întreținere autovehicule mici.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indigui, microplaje, terasări, locuri de joacă, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..
- se admite mansardarea clădirilor numei pentru locuințe individuale și semicolective cu regimul de înălțime maxim D+P+3E, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculati în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- pentru construcțiile cu înălțimea maximă de 5.0m nu sunt restricții de amplasare față de aliniament;

- construcțiile se vor retrage cu minimum 3,0 metri față de aliniament;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat, cuplat, înșiruit sau covor;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = P+12E, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea de la clădirile învecinate, în cazul în care acestea există, sunt noi sau au valoare arhitecturală, a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);

– finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde din zona de protecție severă și cel din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în quantum echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeți de maximum 60 cm înălțime;

- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brânșamente, etc., sunt permise înprejmuiți înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 75%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului, C.U.T. max, va respecta condițiile:

- a) pentru suprafața terenului cu nr.cad.214505 C.U.T. maxim = 1.8
- b) pentru celelalte suprafețe C.U.T. maxim = 3.6
- c) în cazul alipirii terenurilor, C.U.T. maxim se va calcula ca medie ponderată a C.U.T. al fiecărei parcele, raportat la suprafața acesteia.

Exemplu de calcul: În cazul alipirii parcelelor cu numerele cadastrale 214505 (5666.6mp) și 203881 (10818.8mp):

$$C.U.T. \text{ max} = (3.6 \times 10818.8 + 1.8 \times 5666.6) / (10818.8 + 5666.6) = 2.98$$

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh = (S/D+)P+3E

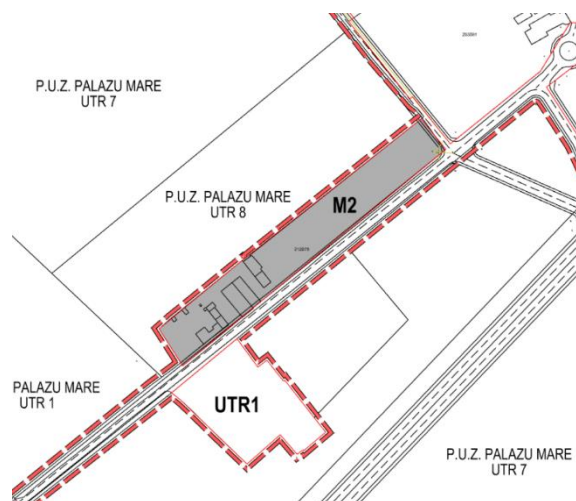


Fig. nr. 8 Zona M2

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- semicolective și colective, de serviciu, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor organizații
- sănătate: cabinete medicale, farmacii
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu 3 metri de la stradă;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural;
- se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se vor stabili prin P.U.D., cu respectarea următoarelor condiții:

- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public;

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va studia prin P.U.D., cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = P+3E, eventual cu demisol și/sau subsol; retragerea se face spre stradă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;

- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în quantum echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

Art.14.REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare fără împrejurimi la nivelul circulațiilor publice;
- este permisă amplasarea porților/barierelor de acces pentru zonele de circulații private;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, parapeti de joasă înălțime (max. 60cm), elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejurimi înalte, îmbrăcate în vegetație sau panouri decorative;

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 50%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 2,0**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

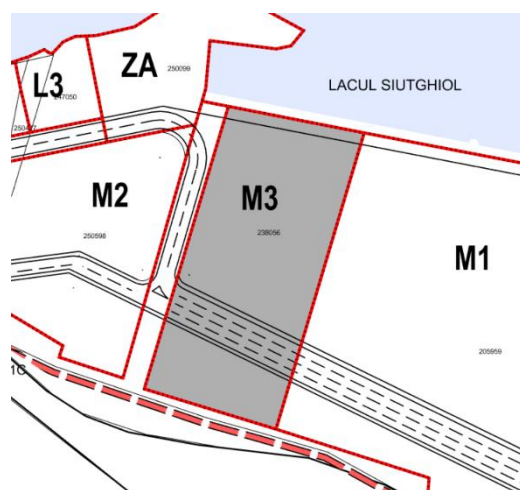
M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth

Fig. nr. 9 Zona M3

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale și colective în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- comerț: spații comerciale, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- servicii pentru populație;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice tipuri de activități care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- față de strada proiectată A, construcțiile se vor retrage cu minimum 3,0 metri față de aliniament;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii minime admise parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat;

- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele netratate în mod arhitectural rămase vizibile din spațiul public;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător;
- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minimum 4.0m.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = P+10E+Eth, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, în măsura în care este permis de normele în vigoare.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde

din zona de protecție severă și cel din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în quantum echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va împrejmuji cu gard de plasă, suport pentru plante cățărătoare zona de protecție sanitară severă a sursei de apă
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeti de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;

- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+6E

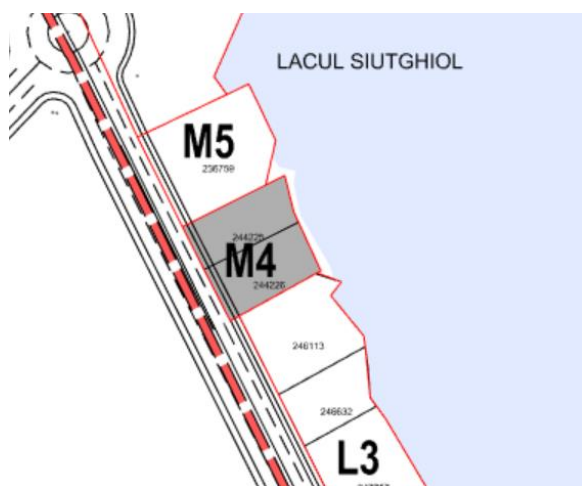


Fig. nr. 10 Zona M4

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare,

- consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
 - sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
 - învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
 - loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
 - parcaje la sol, subterane și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joacă, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- construcțiile se vor retrage cu 9.0 metri de la axul străzii;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat, cuplat, înșiruit sau covor;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- $R_h \max = P+6E$, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 28 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.
- nu se admit mansardări la clădirile cu înălțimea peste $D+P+3E$.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);

- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă

evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (plantația de aliniament și spațiul verde din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de trotuarul propus);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;

- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejurimi spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeti de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brânșamente, etc., sunt permise împrejurimi înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale

M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E

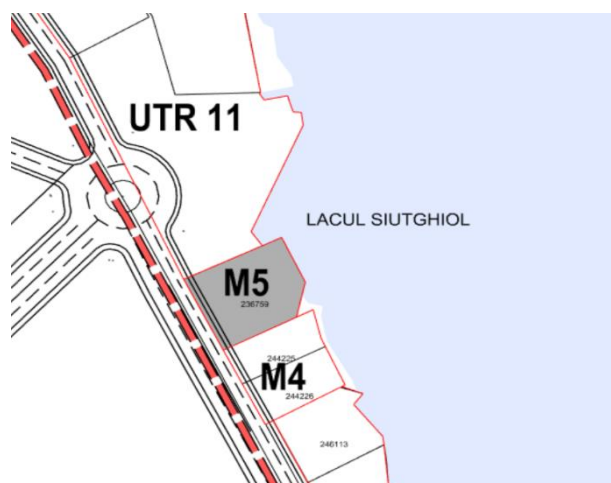


Fig. nr. 11 Zona M5

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor companii și firme, organizații, edituri, media
- servicii: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- turism: hoteluri, pensiuni, vile turistice, agenții de turism
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol, subterane și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru parcelele pentru care limita de proprietate este pe malul lacului sau la mai puțin de 5.0 metri se vor permite lucrări locale de consolidare și de amenajare a malului lacului cu avizul D.A.D.L. (debarcadere, indiguiri, microplaje, terasări, locuri de joacă, loisir, odihnă, puncte de închiriere articole sportive nautice, lucrări de sistematizare pe verticală, etc.). Aceste lucrări se vor permite inclusiv cu finanțarea provenită de la proprietarii parcelelor limitrofe malului lacului, cu avizul Direcției Patrimoniu a P.M.C.
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 a R.G.U..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculați în raport cu suprafața parcelei inițiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;
- construcțiile se vor retrage cu 9.0 metri de la axul străzii;
- se interzice vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate în mod arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat, cuplat, înșiruit sau covor;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților;
- în cazul în care pe terenul învecinat există construcții la mai puțin de 5.0m față de limita

de proprietate, construcțiile se vor retrage cu minimum aceeași distanță față de aceasta;
- în cazul în care pe terenul învecinat nu există construcții pe o distanță de 5.0m față de limita de proprietate, clădirile se vor amplasa considerându-se ca pe terenul învecinat se află o construcție simetrică, pentru care se pot respecta cerințele de calitate și însorire.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.
- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- $R_h \max = P+8E$, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 30 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins

nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care acest lucru este inevitabil, calcanele rezultate vor fi tratate în mod arhitectural.

- nu se admit mansardări.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (plantația de aliniament și spațiul verde din zona de protecție a lacului se vor lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de trotuarul propus);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;

- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în cuantumul echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapetei de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5 metri** înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,8**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții. În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

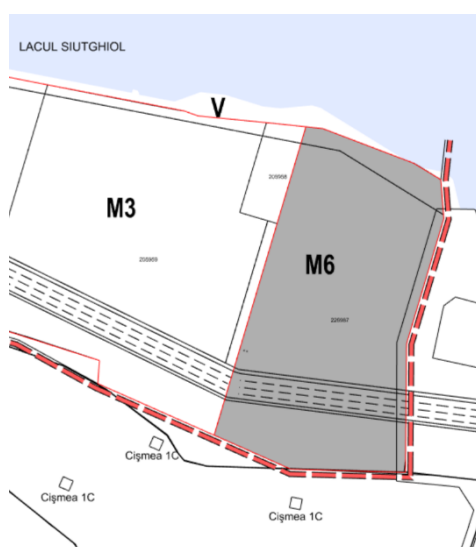
M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E

Fig. nr. 12 Zona M6

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuire: locuințe colective
- comerț: spații comerciale, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- servicii pentru populație;
- echipamente publice: școli, grădinițe, dispensare, biblioteci, etc.;
- scuaruri publice;
- parcaje la sol și în clădirile din cadrul lotului

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise în zonele preponderent rezidențiale cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- echipamentele publice se vor amplasa cu respectarea normelor specifice referitoare la suprafețele și dotările necesare.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice tipuri de activități care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici vor fi calculati in raport cu suprafata parcelei initiale.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage cu minimum 5 metri de la malul lacului;

- construcțiile se vor retrage cu minimum 3 metri de la aliniamentul propus;
- este interzisă vizibilitatea din spațiul public a calcanelor;

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este permisă construirea în regim izolat;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice;
- dispunerea construcțiilor anexe pe limitele laterale este admisă cu respectarea Codului Civil;
- nu sunt permise calcanele rămase vizibile din spațiul public.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la faza D.T.A.C. un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere;
- se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = (S+D+)P+11E; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 42 de metri de la cota finisajului trotuarului.
- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.
- nu se admit mansardări.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere preluarea a cel puțin uneia din caracteristicile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brăuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
 - finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice, beton rutier sau sisteme de dale calculate pentru traficul auto pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcuri se recomandă folosirea dalelor înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Acoperirea va fi de tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Nu se admit acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori ceramice, din beton sau membrane de protecție vizibile din spațiul public la clădiri cu regimul de înălțime peste P+3E.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013,
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața terenului;
- în cazul în care o parte din teren va fi folosită pentru circulații publice, atunci spațiile verzi necesare se pot amplasa pe oricare din suprafețele dezmembrate din parcela inițială (spațiul verde din zona de protecție severă se va lua în considerare ca suprafață care asigură necesarul de spațiu verde prevăzut pentru investițiile realizate pe suprafețele construibile, chiar dacă este amplasat dincolo de strada propusă);

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- **pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate în quantum echivalent cu minim 30% din suprafața lotului, în condițiile prevăzute de H.C.J.C. 152/2013;**
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.
Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va împrejmuir cu gard de plasă, suport pentru plante cățărătoare zona de protecție sanitară severă a sursei de apă
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- se recomandă să nu fie împrejmuite locuințele colective și funcțiunile publice. În cazul în care, din considerente de securitate și siguranță a utilizatorilor se vor realiza, împrejmuirile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri** și vor fi transparente pe minimum 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative sau parapeti de maximum 60 cm înălțime;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5 metri** înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 50%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, P.O.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 2.4**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale.

V - spații verzi amenajate, publice



Fig.

nr. 13 Zona V

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- agrement și divertisment: terenuri și amenajări sportive și de odihnă
- servicii: pentru întreținerea spațiilor verzi, grupuri sanitare publice, puncte de închiriere articole sportive (biciclete, trotinete, rachete de tenis, etc..)
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite
- cultura: construcții provizorii pentru evenimente, lucrări de artă, expoziții în aer liber permanente sau temporare, amfiteatre

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale de tip chioșc și spații de alimentație publică, cu condiția ca acestea să nu depășească 25 mp – suprafață construită acoperită și suplimentar încă 25 mp – suprafață de terasă acoperită și să se încadreze în coeficienții urbanistici prescriși. Aceste spații trebuie amplasate la minimum 50 m distanță între ele;
- acolo unde siguranța publicului o cere, se vor face amenajări din materiale naturale – piatră, lemn, argilă, etc.. Sunt permise consolidări metalice, pe suprafețe cât mai mici. Lucrările se vor executa pe baza autorizației de construire, cu avizul A.P.M. Constanța.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice activitate diferită de cele menționate anterior.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Nu sunt permise dezmembrări, parcelele menținând caracteristicile geometrice.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se pot amplasa pe aliniament, nu se impun retrageri minime față de aliniament.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D..

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea clădirilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- se va asigura accesul autoutilitarelor de întreținere periodică a spațiilor verzi, precum și posibilitatea manevrării acestora în interiorul zonei verzi.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este interzisă amenajarea de parcări.

Art.10.REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh max = P+M retras sau mansardă, eventual cu demisol și/sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 3 metri de la cota terenului natural;
- nu se admit demisoluri;
- se admit subsoluri pentru spații tehnice și grupuri sanitare publice;
- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

Art.11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
 - folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
 - amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată;
- Sunt interzise folosirea la exterior a:
- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
 - finisajelor principale exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Este interzisă evacuarea apelor menajere sau a celor pluviale de pe suprafețele circulabile în lac.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. În cazul în care nu este posibil, acestea se vor masca de ziduri vii, garduri vii, panouri decorative, mobilier urban.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art.13.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se va studia prin P.U.D. amenajarea peisageră și amplasarea construcțiilor.

Art.14.REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- nu sunt permise împrejurimi, cu excepția celor funcționale (ex. platforma de deșeuri, spații tehnice, etc.)

ART.15.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 5%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Art.16.INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 0,6**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor. **Pentru UTR 1, UTR 11, ZL1 și ZL4 se vor menține reglementările existente**, respectiv:

Pentru ZL 1 -Rh max = P+2E;

Pentru ZL 4 - Rh max = P+15;

Pentru UTR1 - Rh max = P+14E;

Pentru UTR11- Rh max = P+2.

Corespunzător zonelor de reglementare nou propuse, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

L2

– Rh max = P+4E, eventual cu demisol sau subsoluri; retragerea se face spre stradă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

L3

– Rh max = P+5E, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 24 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M1

– Rh max = (S/D+)P+12E, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.

M2

– Rh max = (S/D+)P+3E, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M3

– Rh max = Rh = P+10E+1Eth, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 45 de metri de la cota finisajului trotuarului.

M4

– Rh max = (S/D+)P+6E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 28 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M5

– Rh max = P+8E, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 30 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M6

– Rh max = P+11E, eventual cu demisol sau subsoluri; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 42 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

V

– Rh max = P+M retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 3 metri de la cota terenului natural.

L2, L3

- se admit mansardări, cu condiția încadrării în coeficienții urbanistici prescriși.

L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, V

- demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui;
- nu se admite crearea de calcane mai mari de 1,50 metri înălțime prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

- **L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6**
 - se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
 - este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul.
- **L2, L3, M1, M2, M3, M6**
 - construcțiile se vor retrage cu minimum 3 metri de la aliniamentul propus;
- **M4, M5**
 - construcțiile se vor retrage cu minimum 9 metri de la axul străzii;
- **L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6**
 - construcțiile se vor retrage cu minim 5 metri de la malul lacului;
- **V**
 - nu există restricții de amplasare a construcțiilor față de aliniament.

- retragerile față de limitele laterale și posterioare a construcțiilor se vor stabili prin P.U.D.
- **L3, M1, M2, M3, M4, V**
 - în ceea ce privește retragerea față de limitele laterale și posterioare, se va respecta codul civil și legislația referitoare la asigurarea callității în construcții și a însoririi spațiilor

Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Astfel:

- pentru **L2, M3, M4, M5**

P.O.T. maxim = 54%

C.U.T. maxim = 1,8

- pentru **M6**

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,4

- pentru **L3**

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 1,8

- pentru **M2:**

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,0

- pentru **M1:**

P.O.T. maxim = 85%

C.U.T. va respecta condițiile:

a) pentru suprafața terenului cu nr.cad.214505

C.U.T. maxim = 1.8

- b) pentru celelalte suprafețe C.U.T. maxim = 3.6
c) în cazul alipirii terenurilor, C.U.T. maxim se va calcula ca medie ponderată a C.U.T. al fiecărei parcele, raportat la suprafața acesteia.

Exemplu de calcul: În cazul alipirii parcelelor cu numerele cadastrale 214505 și 203881

$$\text{C.U.T. max} = (3.6 \times 10818.8 + 1.8 \times 5666.6) / (10818.8 + 5666.6) = 2.98$$

- pentru **M6**:

$$\text{P.O.T. maxim} = 50\%$$

$$\text{C.U.T. maxim} = 2,4$$

- pentru **V**:

$$\text{P.O.T. maxim} = 5\%$$

$$\text{C.U.T. maxim} = 0,6$$

- pentru **L2, L3, M1 M2, M3, M4, M5, M6**

În cazul în care o parte din teren va fi destinată circulațiilor publice, spațiilor de protecție de interes public sau spațiilor verzi cu acces pentru public, C.U.T. se va calcula raportat la suprafața parcelei inițiale,

Zona edificabilă este marcată pe planul de reglementări.

Tabelul nr. 6 UTILIZAREA TERENURILOR											
	Zona de reglementare	suprafață totală a zonei de reglementare		suprafața maximă construită		suprafața maximă desfășurată		suprafețe construite estimate destinate locuințelor	număr maxim estimat de apartamente *)	suprafețe construite estimate destinate spațiilor comerciale și turismului	suprafețe construite estimate destinate birourilor
		ha	(%)	ha	P.O.T. (%)	mp	C.U.T.	mp	buc.	mp	mp
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.38	3.20	2280.00	60.00	11400.00	3.00	5700.00	70	2850.00	2850.00
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	1.08	11.38	4860.00	45.00	16200.00	1.50	4050.00	50	12150.00	0.00
3	ZL1 – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.11	1.94	594.00	54.00	1980.00	1.80	1980.00	24	0.00	0.00
4	ZL4 – zonă locuințe cu Rh = P+15E terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.58	2.87	4060.00	70.00	10440.00	1.80	10440.00	129	0.00	0.00

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : 4 EVER DEVELOPMENT S.R.L.

5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	0.12	4.55	600.00	50.00	2400.00	2.00	2400.00	30	0.00	0.00
6	L3 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+5E	0.71	16.53	6035.00	85.00	25560.00	3.60	23004.00	284	2556.00	0.00
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	3.78	6.07	20412.00	54.00	68040.00	1.80	61236.00	756	6804.00	0.00
8	M2 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+3E	0.54	21.92	2916.00	54.00	10800.00	2.00	9720.00	120	1080.00	0.00
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth	0.70	0.76	3780.00	54.00	12600.00	1.80	11340.00	140	1260.00	0.00
10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+6E	0.09	0.84	486.00	54.00	1620.00	1.80	1458.00	18	162.00	0.00
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	0.10	11.80	540.00	54.00	1800.00	1.80	1620.00	20	180.00	0.00
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	1.40	2.45	7560.00	54.00	33600.00	2.40	8400.00	104	25200.00	0.00
13	V - spații verzi amenajate, publice	0.52	4.05	260.00	5.00	312.00	0.06	0.00	0	312.00	0.00
14	Circulații pietonale, trotuare	0.59	6.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
15	Circulații carosabile	1.16	4.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
	Total	11.86	100.00	54383.00	45.85	196752.00	1.66	141348.00	1745	52554.00	2850.00
*) Apartamentele avute în vedere au suprafețele minime stabilite de legislația în vigoare pentru un apartament de două camere.											

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Viitoarele investitii din zona studiata se vor realiza prin racordarea la retelele publice existente.

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la retelele publice existente. In acest sens pentru PUZ studiat a fost emis Avizul nr. 760/ 05.08.2019 emis de RAJA S.A.(vezi anexa 5)

Pentru *alimentarea cu apa* a imobilelor din zona studiata se poate realiza o retea de distributie apa din conducta de aductiune apa Dn 450 mm F existenta pe Bd. Tomis. Aceasta trebuie sa asigure necesarul de apa pentru consumul menajer si pentru stingerea incendiilor.

Necesarul total de apa:

- zilnic mediu = 1123 mc
- zilnic maxim = 1460 mc

Cerinta totala de apa :

- zilnic medie = 1309 mc
- zilnic maxima = 1702 mc

Ulterior, se vor executa bransamente la rețeaua publica care se va proiecta, bransamente dimensionate corespunzator fiecarui imobil. Acestea se vor executa pe baza autorizarii și avizului R.A.J.A.

Pentru stingerea unui eventual incendiu se vor monta hidranti de incendiu exterior pe rețeaua ce se va extinde.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

Toate lucrarile hidro-edilitare realizate in zona se vor executa respectand conditiile impuse in HG 930/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face gravitacional sau prin pompare in conductele de refulare din zona. Statiile de pompare si conductele de refulare prin intermediul carora se va realiza evacuarea apelor uzate se vor dimensiona corespunzător fiecarui imobil.

Volume de apa evacuate:

- zilnic mediu = 1108 mc;
- zilnic maxim = 1441 mc.

Evacuarea apelor pluviale din incinte se vor dirija catre suprafetele inierbate, iar cele de pe domeniul public catre rețeaua pluviala existenta in zona. Apele pluviale potential poluate cu produse petroliere se vor preepura in separatoare de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 270445041/ 08.07.2019 emis de E-DISTRIBUTIE DOBROGEA, noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua electrică existentă (vezi anexa 9).

Incalzirea spațiilor se va asigura cel mai probabil prin utilizarea unor centrale termice proprii care vor funcționa fie cu gaze naturale, fie cu energie electrică.

Din cele prezentate reiese că există posibilitatea racordării noului obiectiv la rețelele de utilități existente în zonă.

Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

Platformele descoperite de depozitare a deșeurilor ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.**

În cadrul prezentei documentații, **suprafețele din interiorul parcelelor** proprietate privată fizică/juridică **destinate spațiilor verzi** se vor reglementa cf. studiilor aferente proiectului prezent cât și cf. soluțiilor de specialitate-arhitectura privind mobilarea urbană și funcțională a imobilelor ce au demarat documentația respectând **Regulamentul 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** aprobat prin H.C.J.C. nr.152/ 2013, astfel:

- **construcții administrative**- vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorative și de protecție cu o suprafață de min. 50 % din suprafața terenului;
- **construcții comerciale** - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorative și de protecție cu o suprafață de min. 50 % din suprafața terenului;
- **construcții de turism** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de min. 50 % din suprafața terenului;
- **blocuri de locuințe** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de min. 30 % din suprafața terenului;

- **construcții de locuințe unifamiliale** – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafața de min. 5 mp/ locuitor;
- **construcții de sănătate**- vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafața de minim 15 mp/persoană.

Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 *procentele minime menționate reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:*

- *suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicată;*
- *suprafața fațadelor construcțiilor;*
- *suprafața teraselor acoperisului.*

Urmare a celor prezentate anterior, Beneficiarul propune următoarea distribuție a spațiilor verzi pe terenul studiat prin PUZ.

Tabelul nr. 7 Tabel sintetic cu suprafețele minime ale spațiilor verzi

Nr. crt.	Zone de reglementare	Existent		Propus minimum la sol		Terasă și fațade verzi		Total minimum propus	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1	UTR 1 – zonă de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	nestabilit		0.08	20.00	0.04	10.00	0.12	30.00
2	UTR 11 – zonă destinată amenajărilor specifice malului lacului, cluburi, debarcadere, nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	nestabilit		0.22	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
3	ZL1 - zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E - își menține reglementările aprobate	5 mp/locuitor		0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
4	ZL4 - zonă locuințe cu Rh = P+15E - își menține reglementările aprobate	cf. HCJC 152/2013		0.12	20.00	0.06	10.00	0.18	30.00

5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	5 mp/locuitor	0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
6	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	5 mp/locuitor	0.14	20.00	0.07	10.00	0.21	30.00
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	nestabilit	0.76	20.00	0.38	10.00	1.14	30.00
8	M2 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+3E	nestabilit	0.11	20.00	0.05	10.00	0.16	30.00
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+12E	nestabilit	0.14	20.00	0.07	10.00	0.21	30.00
10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+6E	nestabilit	0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	nestabilit	0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	nestabilit	0.28	20.00	0.14	10.00	0.42	30.00
13	V - spații verzi amenajate, publice	nestabilit	0.49	95.00	0.00	0.00	0.49	95.00
14	Circulații carosabile, străzi	nestabilit	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	Circulații pietonale, trotuare	nestabilit	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total	incert	2.41	20.34	0.96	8.09	3.44	29.00

Notă: Diferența de spațiu verde se va amenaja pe terase verzi și pe suprafața fațadelor construcțiilor, cf. Art.1 din anexa 1 a H.C.J.C. 152/2013. Necesarul de spații verzi se va calcula la faza de autorizare a construcțiilor, în funcție de utilizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

În condițiile regulamentului local de urbanism aferent PUZ, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 m.

Dupa caz, porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente

prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejururilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

În ce privește amenajarea malului lacului Siutghiol, conform solicitărilor consilierului APM Constanța la prima ședință a primului grup de lucru constituit cf. H.G. 1076/2004, amenajarea malului lacului se va realiza fără betonare, cu păstrarea cât mai mult posibil a stării naturale a malului și zonelor din vecinătatea acestuia. Acolo unde siguranța publicului o cere, se vor face amenajări din materiale naturale – piatră, lemn, argilă, etc. Lucrările se vor executa pe baza autorizației de construire, cu avizul A.P.M. Constanța.

PARCAJE SI GARAJE

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiilor propuse, în funcție de necesități.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

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

Pentru locuințele colective, se vor asigura parcări și garaje astfel:

- minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă sub 100mp
- minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă peste 100mp
- se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori

Pentru construcțiile cu funcțiune turistică, se vor asigura parcări și garaje astfel:

- 1 loc de parcare pentru maximum 3 unități de cazare
- 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de motel
- 1 loc de parcare la 15 paturi la hostel

SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, care nu depășește panta de 2,5%, cu excepția unei fâșii variabile de maxim 20 metri lățime de pe malul lacului Siutghiol, din partea nordică a zonei spre sud, pe o lungime de cca. 500 de metri, unde are o cădere mai bruscă spre lac, de la o cotă de cca. 7 – 8 metri altitudine, până la 1,5 – 2 metri altitudine.

În același timp, se vor lua o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;

- un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

CAILE DE COMUNICATIE

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcțiile de circulație principale sunt cea paralelă cu malul lacului și cea perpendiculară, de legătură cu bulevardul Tomis.

Inelul principal care asigură accesul în zonă și legătura cu arterele principale ale orașului are un prospect stradal care cuprinde câte două benzi de circulație pe sens și se desfășoară astfel:

- **pe un sens:** de la giratoriul din dreptul pasajului de pe bd. Tomis spre NE până la strada proiectată pe direcția NV-SE, adiacent la sud de parcelele cu nr.cad. 250632 și 250598 cu sens unic, adiacent la nord de zona de protecție severă R.A.J.A. (în exteriorul acesteia) până la strada Ametistului, apoi spre sud până la strada Opalului, strada Opalului propusă cu sens unic, bd. Aurel Vlaicu, bd Tomis, până în punctul inițial;
- **pe celălalt sens:** de la giratoriul din dreptul pasajului de pe bd. Tomis, pe sub pasaj pe bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu până la giratoriul propus în dreptul străzii Agatului, strada Agatului propusă cu sens unic, strada Ametistului, strada propusă adiacent la nord de zona de protecție severă R.A.J.A. (în exteriorul acesteia), spre nord pe terenul primăriei dintre parcelele cu nr.cad. 238056 și 250589 cu sens unic, la nord de parcelele cu nr.cad.250598 și 250632 cu sens unic, pe strada proiectată spre Palazu mare, pe strada proiectată spre bd. Tomis până în punctul inițial.

Strada proiectată paralel cu malul lacului se va continua spre Palazu Mare, pe traseul propus prin P.U.Z. Palazu Mare. Aceasta se va delimita local, cu păstrarea fluenței traficului și menținerea legăturilor cu rețeaua stradală a cartierului Palazu Mare, conform P.U.Z. aprobat. Se propun pentru aceasta două benzi pe sens.

Accesurile la obiective se vor face din străzile propuse prin P.U.Z. anterioare, menținute, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de minimum 1,50 metri lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile de servitute, sau pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al Primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Tabelul nr.8 Situația terenurilor după tipul de proprietate

Tipul de proprietate	Suprafață (ha)	Procent (%)
Terenuri aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale	1.81	15.26
Terenuri aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale	-	-
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	10.05	84.74
Total	11.86	100,00

Circulația terenurilor

Pentru crearea de circulații carosabile noi sau modificarea prospectului stradal existent (propus prin P.U.Z. anterioare), vor fi părți din proprietățile private ale persoanelor fizice și juridice ce vor trece în domeniul public. Acestea vor cumula 0.31 ha.

Tabelul nr 9 Modificarea tipului de proprietate prin PUZ analizat

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Total existent
1	Domeniu public al UAT	1.50	-	-	1.50
2	Domeniu privat al UAT	-	-	-	-
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0.31	-	10.05	10.36
	Total propus	1.81		10.05	11.86

2. ASPECTELE RELEVANTE ALE STĂRII ACTUALE A MEDIULUI ȘI ALE EVOLUȚIEI SALE PROBABILE ÎN SITUAȚIA NEIMPLEMENTĂRII PLANULUI

2.1. Aspecte ale stării actuale a mediului în zona amplasamentului

2.1.1. Elemente de geologie

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul analizat prin PUZ se afla in Judetul Constanta, Mun. Constanta, Cartier Palazu Mare, care 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. (anexa 13)

Platforma sud-dobrogeana este cuprinsa intre Falia Palazu (Ovidiu-Capidava) la nord si Falia Fierbinti (transmoesica) la sud si cuprinde treimea sudica a Dobrogei cu prelungirea ei la vest de Dunare pana la Falia pericarpatica.(V. Mutihac)

În structura geologică a Dobrogei de Sud se separă un fundament cristalin precambrian și o cuvertură sedimentară în cuprinsul căreia se pot distinge mai multe cicluri de sedimentare, separate de lacune cu extindere variabilă.

Fundamentul este reprezentat printr-un complex inferior alcătuit din gnaise granitice și migmatitice străbătute de filoane pegmatitice și un complex superior constituit din șisturi cristaline mezometamorfice descrise drept cristalinul de Palazu. Acestea din urmă sunt reprezentate prin micașisturi între care se intercalează un complex feruginos alcătuit din roci foarte variate: cuarțite, cuarțite cu magnetit, micașisturi cu almandin, micașisturi cu almandin și magnetit, la care se adaugă subordonat intercalații de calcare cristaline.

Depozitele sedimentare din Dobrogea de Sud s-au format în mai multe cicluri de sedimentare (Ionesi, 1994), separate de lacune cu extindere variabilă, în intervalele Cambrian – Carbonifer, Permian – Triasic, Bathonian superior – Campanian, Eocen – Oligocen, Miocen – Pliocen. Distribuția spațială a formațiunilor sedimentare a fost mult influențată de factorii depoziționali și erozionali controlați de tectonica în blocuri ce caracterizează spațiul sud - dobrogean.

Începând cu Jurasicul Superior în Dobrogea de Sud se dezvoltă o suită de roci carbonatate care s-au depus până în Sarmațianul Superior, fiind întrerupte de scurte perioade de exondare datorate mișcărilor tectonice, repetate, pe verticală. Formațiunile depuse în intervalul Juristic Superior – Sarmațian Superior, reiese că rocile carbonatate sunt bine dezvoltate în intervalele Juristic – Barremian, Senonian, Eocen Superior (Lutețian), Tortonian, partea superioară a Sarmațianului mediu și Sarmațianul superior. Între Barremian și Senonian și în Eocenul mediu predomină, cu rare excepții, rocile detritice, însă pe alocuri permeabile (nisipuri, gresii calcaroase, conglomerate). Orizonturi impermeabile apar la partea superioară a Barremianului (argile marnoase), în faciesul continental și lacustru al Aptianului, în depozitele Oligocenului, în Tortonian și în baza Sarmațianului (argila bazală).

În succesiunea depozitelor cuaternare din Dobrogea de Sud se poate distinge un nivel bazal format dintr-o argilă roșie (Pleistocen inferior), peste care se dispune o pătură groasă de până la 40 m de loess cu intercalații de soluri fosile (Pleistocen mediu și superior) și depozite loessoide coluvial – aluviale (Pleistocen terminal –Holocen). La acestea, în special de-a lungul văilor, se adaugă o serie de aluviuni.

Din punct de vedere tectonic, Dobrogea de Sud se caracterizează prin existența a două etaje structurale: un etaj structural inferior reprezentat prin fundament (soclu) și un etaj structural superior reprezentat prin cuvertura sedimentară, ce este dispusă discordant pe fundament. Formațiunile geologice ale cuverturii au o distribuție areală neuniformă și variații mari de

faciesuri, ceea ce indică sedimentarea lor într-o zonă cu tectonică activă în perioada mezozoică și parțial neozoică.

Fundamentul cristalin este intens tectonizat, afectat de o serie de falii cu orientare N – S și VNV – ESE, determinate mai ales pe date gravimetrice, magnetice și seisometrice. Evoluția din timpul Mezozoicului indică o activitate tectonică intensă, unele falii vechi fiind reactivate, iar altele au fost nou create, remarcându-se existența a două sisteme de falii (fig. nr.14):

- sistemul NNE – SSV, mai vechi;
- sistemul VNV – ESE, mai nou, care-l afectează pe primul.

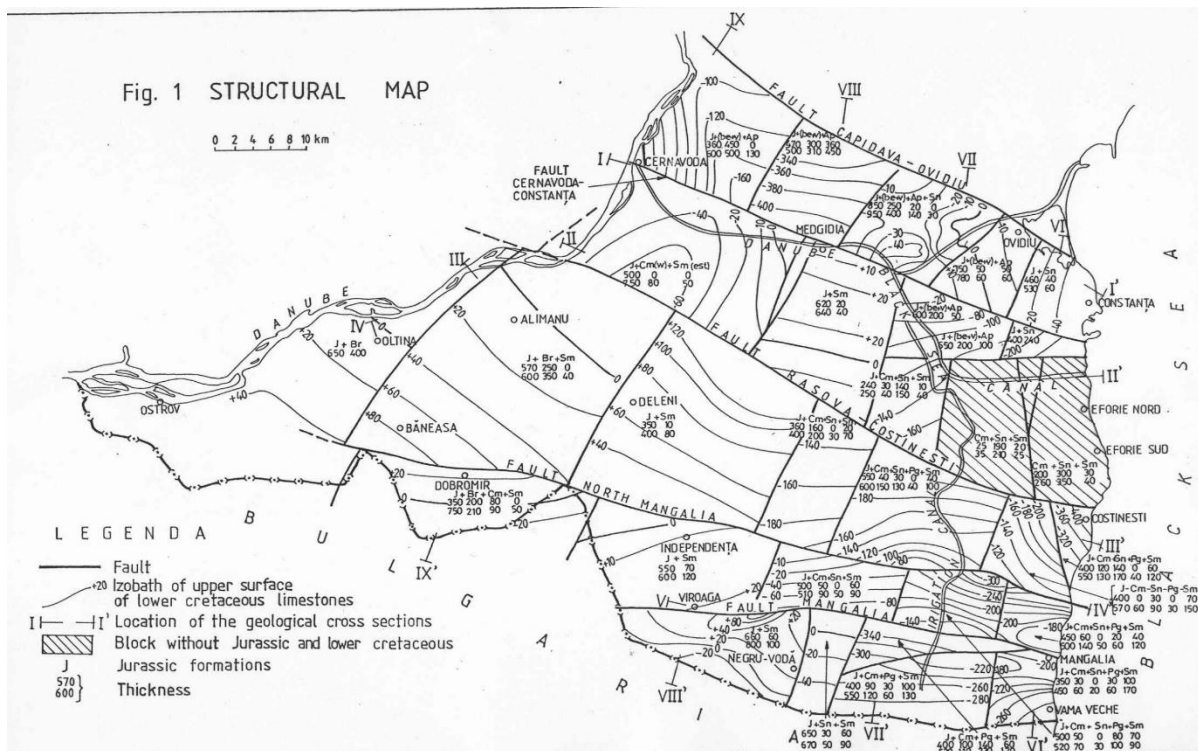


Fig. nr. 14– Harta structurală a Dobrogei de Sud

In anexa 14 este prezentata coloana stratigrafica a Dobrogei de Sud.

Relieful Dobrogei de sud se prezinta ca o regiune de podis, cu interfluvii slab ondulate sau netede si vai evazate in cursul superior care se adancasesc spre varsare sub firma de canioane. Dobrogea de sud are altitudini de campie (sub 200m).

Terenul studiat prin PUZ nu prezinta denivelari majore sau alunecari, iar apa subterana nu a fost intalnita pana la adacimea la care s-au executat forajele, conform Studiului geotehnic intocmit de societatea GEOTECH DOBROGEA S.R.L.

Seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata. Totusi, amplasamentul este situat intr-un teritoriu de calm seismic, in afara zonelor active. Aceasta regiune poate fi afectata numai de evenimente care au loc la cca. 150 – 200 km distanta.

Perioadele de revenire din Vrancea sunt de 6 ani pentru $M = 6$, de 30 de ani pentru $M = 7$ si de 120 ani pentru $M = 7,5$.

Conform Studiului geotehnic intocmit de societatea GEOTECH DOBROGEA S.R.L., din punct de vedere al noului normativ "Cod de proiectare seismica - partea 1, PI00- 1/2013" intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului, a_g (acceleratia terenului pentru proiectare) mediu de recurenta de referinta (IMR) de 225 ani. Valoarea a_g este de 0,20 g, iar perioada de control (colt) recomandata pentru proiectare este $T_C = 0,7$ s.

Conform SR 11100/1-93, regiunea este situata in zona cu macroseismica, in care probabilitatea producerii unui seism de grad data la 50 de ani.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/1997, adancimea de inghet in zona amplasamentului este de 80 cm.

Concluziile studiului geotehnic

Conform studiului geotehnic intocmit de societatea GEOTECH DOBROGEA S.R.L., terenul prezinta urmatoarea succesiune litologica:

- in suprafata exista un strat de pamant vegetal , cu o grosime de aproximativ 1,00 m;
- urmeaza un strat de loess galben pastic vartos cu o grosime variabila de la 2, 00 m pana la peste 4,00 m a carui umiditate creste in adancime;
- in continuare se poate intalni un strat de argila prafoasa, argila sau bolovani de calcar in masa argiloasa;

Recomandarile privind stratul de fundare, conform Studiului geotehnic, pentru faza P.U.Z., sunt urmatoarele:

- fundarea directa pe stratul de loess;
- fundarea pe stratul de calcar in situatia in care stratul de calcar testat in adancime poate fi luat in considerare;
- fundarea prin intermediul nei perne. Presiunea transmisa de constructie pe radier sa nu depaseasca capacitatea portanta maxima a pernei;
- fundarea prin intermediul pilotilot, inc azul in care incarcările depesc capacitatea portanta a stratului de loess, a stratului de calcar sau a pernei. Pilotii cor fi dimesionati si in functie de stratul de baza, in functie de tipul de piloti si de diametrul lor, se va stabili capacitatea portanta a acestora.

Definitivarea solutiei de fundare , precum si capacitatile portante se vor stabili dupa efectuarea pe amplasamentul analizat a unor foraje geotehnice si dupa stabilirea elementelor constructive ale cladirii.

2.1.2. Solul

Solul este definit ca stratul de la suprafata scoartei terestre. Este format din particule minerale, materii organice, apă, aer și organisme vii. Este un sistem foarte dinamic care

îndeplinește multe funcții și este vital pentru activitățile umane și pentru supraviețuirea ecosistemelor. Ca interfață dintre pământ, aer și apă, solul este o resursă neregenerabilă care îndeplinește mai multe funcții vitale:

- producerea de hrană/biomasă;
- depozitarea, filtrarea și transformarea multor substanțe;
- sursa de biodiversitate, habitate, specii și gene;
- servește drept platformă/mediu fizic pentru oameni și activitățile umane;
- sursă de materii prime, bazin carbonifer;
- patrimoniu geologic și arheologic

Solul podisului sud dobrogean reprezintă, în general, un sol influențat de climatul semiarid, de relief (dispus în pante domoale), de loess (reprezentând materialul parental predominant al podisului), precum și de vegetația de stepă și silvostepă, de apele subterane etc. Relativă omogenitate a acestor factori pedogeografici impun solurilor dobrogene o etajare sub forma de fasii, orientate vest-est în concordanță, cu dispunerea formelor reliefului ce au permis și dezvoltarea solurilor intrazonale.

Cel mai răspândit tip de sol este kastanoziomul (solul balan) urmat în clasificarea solurilor de subtipul cernoziom.

De asemenea, sunt prezente și subtipurile: cernisol, regosol, erodosol, aluviosol, aluviosol-coluvial precum și solul afectat intens de excavații (format pe deponii din materiale reziduale transportate de la distanță) care fac parte din categoria solurilor mai puțin evaluate, întâlnite pe teritoriul podisului sud-dobrogean într-o proporție mică.

Vulnerabilitatea substratului

Din punct de vedere genetic majoritatea solurilor din Dobrogea au ca material parental loessul care contribuie la degradarea mai rapidă a solurilor.

Principalele procese de degradare ale solului sunt:

- eroziunea;
- degradarea materiei organice;
- contaminarea;
- salinizarea;
- compactizarea;
- pierderea biodiversității solului;
- scoaterea din circuitul agricol;
- alunecările de teren și inundațiile.

De asemenea, solul este supus acțiunii poluărilor din aer și apă, fiind locul de întâlnire al diferiților poluanți: pulberile din aer și gazele toxice dizolvate de ploaie în atmosferă se întorc pe sol; apele de infiltrație impregnează solul cu poluanți antrenându-l spre adâncime; râurile poluate infectează suprafețele inundate sau irigate. Aproape toate reziduurile solide sunt depozitate prin aglomerare sau aruncate la întâmplare pe sol. Poluarea solului este forma de poluare cea mai dificilă de măsurat și de controlat. Solul este mai dificil de curățat decât aerul sau apa.

Unul din procesele de degradare a solurilor, in teritoriul dobrogean, cu implicatii directe in vulnerabilitatea la fenomenul desertificarii, il reprezinta eroziunea.

Eroziunea puternica si foarte puternica se inscrie pe latura dunareana a teritoriului, ca si in lungul vailor cu versanti abrupti. Se suprapune cu fragmentarea cea mai accentuata din arealele despadurite si din pasunile degradate antropice, caracterizandu-se prin intensificarea actiunii torentiale, prin inlaturarea orizonturilor superioare ale solurilor etc.

Unul dintre indicatorii solului, considerat ca expresie a fenomenului de desertificare este continutul in humus si celelalte elemente nutritive.

In Dobrogea, datorita conditiilor variate de mediu se intalnesc mai multe tipuri de soluri, din care pondere au cernisolurile (cernoziomurile si kastanoziomuri) caracterizate ca fiind in conditii naturale soluri cu insusiri fizice, chimice si biologice favorabile tuturor culturilor.

Rezultatele cartarilor agrochimice efectuate de Oficiul pentru Studii Pedologice si Agrochimice Constanta demonstreaza scaderea evidenta a continutului in humus.

In ceea ce priveste continutul solurilor in N, P, K acesta este cu mult mai mic, fata de caracteristica solurilor. 80-90 % din suprafetele cartate au o asigurare mijlocie si slaba cu azot si fosfor, si o asigurare dominant buna cu potasiu.

Pe langa aceste procese majore de degradare, s-au extins fara insa a atinge inca proportii prea mari, suprafetele afectate de exces de umiditate sau salinizare, suprafete care sunt propuse pentru perimetre de ameliorare la solicitarea primariilor din zona.

Un alt fenomen vizibil, sub aspect fizic, in ceea ce priveste efectul antropic asupra starii solurilor, il reprezinta compactarea, cu repercusiuni asupra structurii initiale al solurilor. O consecinta directa a compactarii orizonturilor superioare o reprezinta formarea crustei, fenomen care pe masura intensificarii lui impune o anumita intensitate a proceselor fizico-chimice si un anumit grad de cimentare a particulelor solului.

Pentru remedierea acestor fenomene este necesara imbunatatirea tehnicilor agricole, coreland sistemele de lucrare a solului cu conditiile de umiditate a acestuia.

Un alt fenomen care s-a extins mai ales in zonele limitrofe Marii Negre este cel de salinizare a solurilor cauzat atat de influenta Marii Negre, cat si de agricultura practicata in zona (structura culturilor si irigarea nerationala).

Toate aceste procese nespecifice tipurilor de soluri din zona, s-au accentuat sub influenta in timp a interventiei omului in activitatea sa economica.

2.1.3. Elemente de hidrologie

Reteaua hidrografica a judetului Constanta este formata din cursuri de apa cu debit mare (fluviul Dunarea pe o lungime de 137 km), rauri scurte din partea de nord ce seaca in anotimpul cald (raul Carasu), artere hidrografice ce se indreapta spre Dunare (raul Topolog), sau spre Marea Neagra (raul Casimcea, paraul Nuntasi, paraul Corbu). Cursurile de apa se incadreaza atat in bazinul hidrografic al Dunarii, cat si in cel al Marii Negre. Datorita climatului arid, debitele cursurilor de apa sunt reduse, majoritatea cursurilor mici de apa avand un caracter temporar.

O trasatura distinctiva a judetului Constanta este prezenta lacurilor naturale marine, fluviatile, fluvio-marine, lagune, lacuri terapeutice cu namol sapropelic, iazuri si lacuri de

agrement (Techirghiol, Tasaul, Tatlageac, Mangalia, Oltina, Hazargic, Istria, Sinoe, Corbu, Nuntasi, Siutghiol, Tabacarie).

Tabelul nr.10 Principalele lacuri de pe teritoriul judetului Constanta

Tipul lacului	Numele lacului	Suprafata (ha)
Natural	Siutghiol	1900
	Tabacarie	94
	Tasaul	2335
	Corbu	520
	Tatlageac	178
	Nuntasi	1050
	Techirghiol sarat	1227
	Techirghiol dulce	240
	Oltina	2509
	Bugeac	1774
	Vederoasa	150
	Dunareni	621
	Domneasca	93
Acumulare	Tibrin	120
	Hazarlac	272

Tabelul nr.11 Starea chimica a lacurilor

Lac		Bazin hidrografic	Starea chimica
Nume	Tip		
Siutghiol	Natural	B.H. Litoral	buna
Tabacarie			buna
Tasaul			buna
Corbu			proasta
Tatlageac			proasta
Nuntasi			buna
Techirghiol sarat			proasta
Techirghiol dulce			proasta
Oltina			buna
Bugeac		buna	
Vederoasa		buna	
Dunareni		buna	
Domneasca		buna	
Tibrin	Acumulare	B.H Dunare	buna
Hazarlac			buna

Amplasamentul analizat prin PUZ se afla in imediata vecinatate a Lacului Siutghiol, si la o distanta de aprox 1500 m de Lacul Tabacarie, ambele lacuri formand un complex lacustru. De asemenea, amplasamentul analizat se afla la aprox. 2060 m de Marea Neagra.

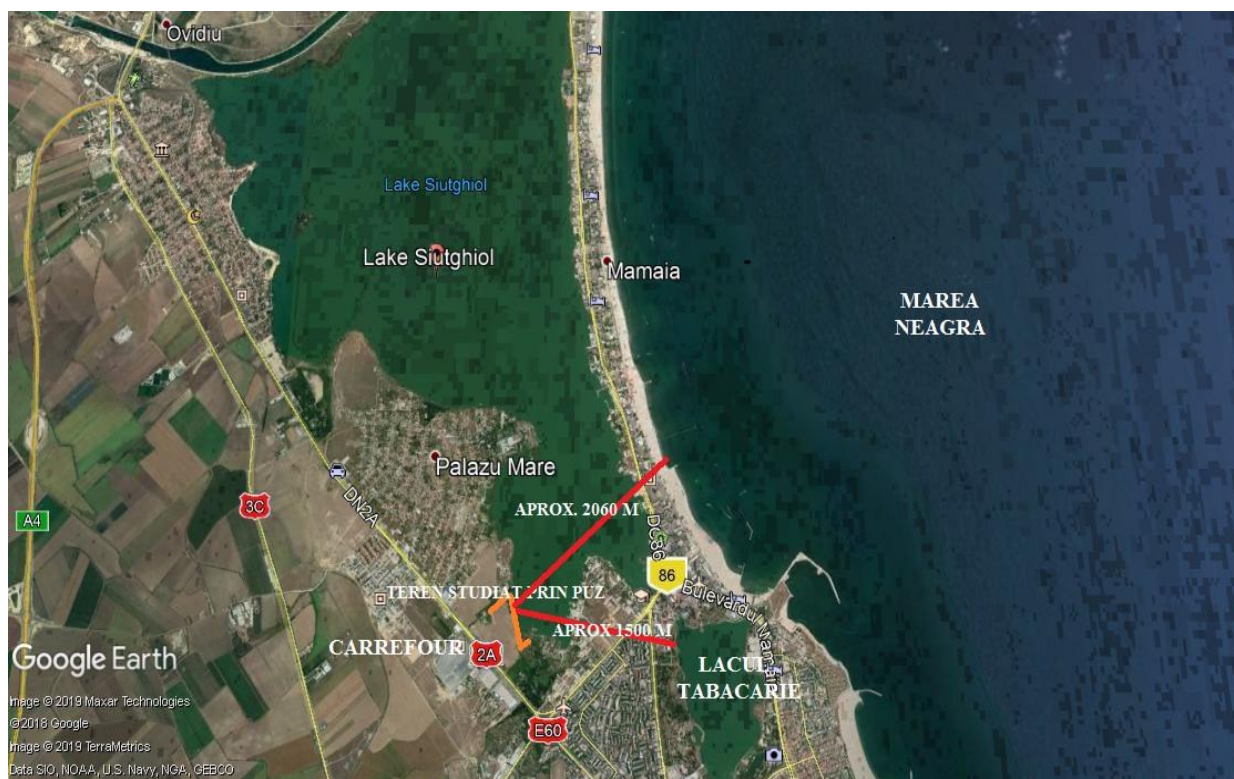


Fig. nr.15 Amplasament PUZ in raport cu corpurile de apa de suprafata din vecinatate

Lacul Siutghiol are o forma eliptica-semicirculara, fostul golf barat actualmente deperisip prezentand o serie de intranduri pe vaile afluate. Golful de pe Valea Neagra (Cogealia) are o deschidere de 875 m si o lungime de peste 2 km, dar a fost fragmentat prin construirea unui dig care izoleaza aproape complet de lac, o suprafata de circa 90 ha puternic colmatata si in mare parte invadata de vegetatie. Golful de pe valea Cismelelor are o deschidere de circa 1 km si inainteaza in interiorul uscatului pe o lungime de circa 1.5 km. Catre intrarea in statiunea Mamaia, un golf mic patrunde cu circa 900m spre SE continuandu-se cu lacul Tabacariei. Alte doua golfuri mai mici si mai putin adancite spre continent se gasesc in dreptul vailor Canara si Caragea. Linia de tarm a lacului este relativ sinuoasa spre uscat si dreapta spre perisip.

Tarmul dinspre uscat este inalt si prezinta faleza activa in promontoriile calcaroase. In dreptul golfurilor este mai jos si de cele mai multe ori flancat de vegetatie. Cel estic, dinspre perisip, este jos, putin stabil, si in prezent consolidat prin betonare aproape pe intreaga lungime. La cresteri de nivel extraordinare, singurele posibilitati de extindere a lacului sunt catre lacul Tabacariei si catre golfuri, partial pe Valea Neagra, dar in special spre zona joasa din dreptul localitatii Mamaia-Sat, pe unde, in trecut, lacul chiar comunica cu marea. Pe lac exista o singura insula calcaroasa, insula Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha si o altitudine maxima de 4.9 m.

Ca tip genetic, lacul Siutghiol este o laguna formata intr-un gol afectat de procese carstice. In cazul cuvetei Siutghiolului golurile carstice cele mai adanci si din care apar numeroase izvoare sublacustre se insereaza de-a lungul liniei tectonice Topalu-Ovidiu, care se continua si in

fundamentul lacului. Pe de alta parte, apele marii au invadat aici o zona joasa, scufundata, corespunzand cu prelungirea spre est a culoarului depresionar Carasu si reprezentand o piata de adunare a apelor fostelor rauri si actualelor vai Mamaia, Valea Neagra (Cogealia), Carierei, Canara, Caragea, Cismelelor, Tabacariei. Toate aceste vai debuseaza in lac prin golfuri mai mult sau mai putin colmatate si doar Lacul Tabacariei fiind mai aproape de mare, a fost barat de perisipul care inchide Siutghioulul si s-a individualizat ca liman. In aceste conditii este destul de dificil de stabilit care dintre factorii amintiti a fost predominant in formarea cuvetei Siutghioulului, ceea ce a facut pe unii autori sa-l considere liman (C.Bratescu, 1928), lac tectonic (M.Iancu, 1966) sau laguna (T. Morariu si colb., 1960, P. Gastescu, 1963).

Lacul Siutghiol poate fi considerat o laguna “sui generis” , intrucat adancimile mari in raport cu suprafata, fundul accidentat si lipsa unui fundament de campie sau platforma litorala-specifice lagunelor- nu corespund conditiilor pe care le indeplineste o laguna tipica. Aflandu-se in punctual de maxima apropiere a cumpenei de apa ce separa bazinul Dunarii de cel al Litoralului, bazinul de receptie al lacului este redus ca suprafata: 73,7 km².

Tabelul nr.12 Caracteristici morfometrice principale ale lacului Siutghiol

Tipul genetic	Nivelul mediu (H med.) Cota abs .(cm)	Suprafata (ha)	Volum 106 m ³	Lungimea liniei de tarm (km)	Adancimea (h)	
					Maxima (m)	Medie (m)
laguna	216	1900	88,7	30	17,05	4,65

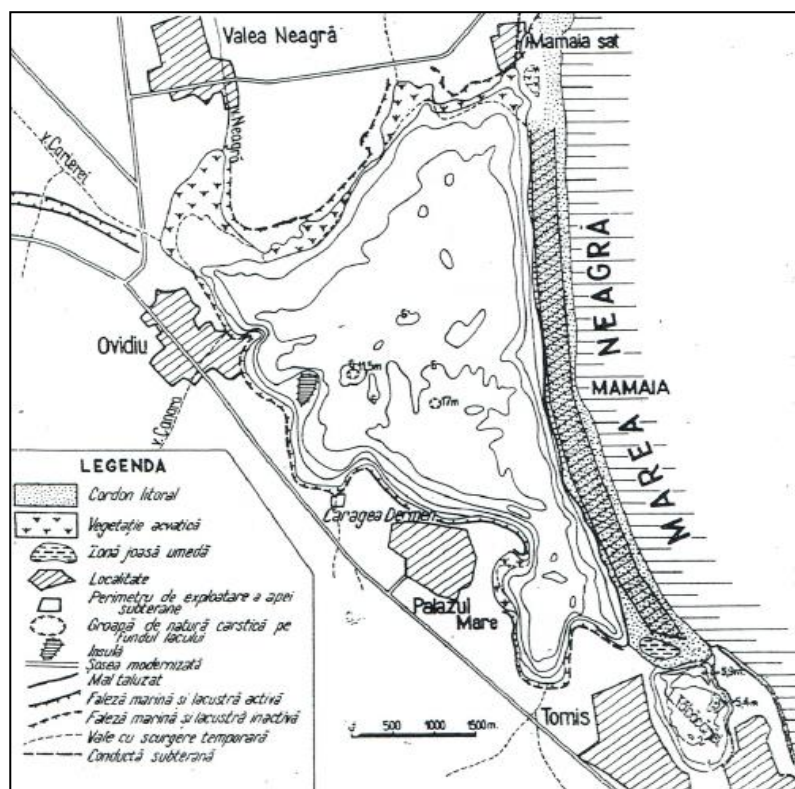


Fig. nr. 16 Harta morfobatimetrica a Lacului Siutghiol (dupa Petre Gastescu, 1963)

Nivelul in lac este mentinut la cote de 2,0 – 2,20 m prin reglarea unui stavilar amplasat la limita de SE a lacului, care este alimentat din subteran prin cateva izvoare puternice existente pe fundul lacului. Vaile existente in zona sunt tributare lacului, insa aportul lor la regimul hidrologic al lacului este neinsemnat.

Lacul Siutghiol, cu exceptia partii estice delimitate de cordonul maritim, lat de 300-600 m, pe care este situata statiunea Mamaia, prezinta o faleza, in cea mai mare parte activa, cu inaltimi ce variaza intre 10 si 20 m. In partea nordica faleza este formata din depozite loessoide, intre Mamaia-sat si confluenta cu Valea Neagra, iar in cea vestica si sudica din calcare jurasice (nord Ovidiu), cretacice (intre Ovidiu si Palazu Mare) si sarmatice (intre Palazu Mare si Constanta).

Datorita expunerii vanturilor de nord-est, foarte frecvente, si a suprafetei mari de desfasurare pe oglinda apei, tarmul vestic si cel sudic, cu exceptia golfurilor unde se gaseste stuf, este supus direct abraziunii lacustre care actioneaza intens. In aceste portiuni malul lacului este reprezentat printr-o faleza activa. In partea nordica, datorita adapostului creat de faleza in calea vantului, s-a instalat o vegetatie de stuf. Din aceste motive faleza nordica de loess este protejata de abraziunea lacustra, pe ea actionand numai procesele subaerene si antropice de modelare.

Evaluarea starii ecologice a lacului Siutghiol in anul 2011 de catre INCDM "Grigore Antipa" a relevat o stare moderata la elementele biologice si fizico-chimice generale si foarte buna pentru poluanti specifici, cu o starea finala caracterizata ca moderata.

Lacul Tabacarie

Lacul Tabacarie este amplasat in sectorul maritim al Dobrogei la aproximativ 28°37' longitudine estica, 44°15' latitudine nordica, intr-o zona cu relief jos, cu lagune si limanuri fluviale si perisipuri cu dune.

Din punct de vedere sedimentologic zona Lacului Tabacarie este strans legata de evolutia Lacului Siutghiol, situata la nord si cu care comunica printr-un canal.

Lacul Siutghiol este din punct de vedere genetic o laguna aparuta prin bararea unui golf marin. Lacul Tabacarie este un liman fluvial format din bararea unei vai de rau cu aluviunile marine ale cordonului litoral Mamaia.

Pozitia lacului Tabacarie fata de nivelul marii este ridicata, cu cca. 125 cm, aceasta fiind de mare importanta, deoarece reflecta conditiile de evolutie ale lacului, precum si sensul comunicarii cu marea.

In lacul Tabacarie debuseaza o parte din canalizarea pluviala a municipiului Constanta, respectiv colectoare care sunt prevazute cu praguri deversoare pentru captarea apelor menajere si pluviale si transportarea acestora la statii de pompare ape uzate.

Datorita acestui aport de ape uzate menajere, calitatea apei lacului s-a degradat in ultimii ani, lacul fiind incadrat in categoria lacurilor hipertrofe.

Batimetria cuvetei. Relativ izolat de sursele naturale (acviferul freatic este insuficient), lacul Tabacarie are un nivel hidrologic de cca +1.20 -+1.70 mr., dependent de aportul de apa din lacul Siutghiol. Surplusul de apa este deversat din lacul Tabacarie in mare printr-un stavilar situat in punctual "Pescarie".

La nivelul anului 1993 in lacul Tabacarie erau deversate atat apele pluviale cat si cele urbane uzate (menajere si industrial), care au condus la degradarea mediului acvatic. In anii 1978-1979, cuveta lacului a fost dragata, iar tarmul amenajat. In urma lucrarilor de dragaj, cele mai mari adancimi (maxim 3.70 m) au fost puse in evidenta in partea de nord a lacului, unde topografia fundului acestuia prezinta talazuri relative abrupt, datorate operatiunilor de dragare.

Initial, dragarea s-a facut uniform pe tot cuprinsul lacului, dar aportul de ape pluviale si uzate, cu o mare incarcatura de suspensii solide, a dus la colmatarea partiala a sectorului sudic. Aici se afla amplasate si cele mai numeroase surse de deversare de material solid (nisip, pietris), precum si material organic in descompunere, care au format doua trepte in profilul batimetric al cuvetei lacustre.

Calitatea Lacului Tabcarie. Apele lacului se caracterizeaza prin valori ridicate ale substantelor nutritive, cu o distributie a oxigenului in masa apei de tip clinograd, adica valoarea oxigenului dizolvat scade odata cu cresterea adancimea .

Marea Neagra este o mare semiinchisa, componenta a Marii Mediterane, de al carui bazin se leaga prin mai multe stramtore si bazine: stramtoarea Bosfor, Marea Marmara, Stramtoarea Dardanele si Marea Egee.

Din punct de vedere geografic, Marea Neagra este situata in partea de est a Europei Sud-estice, intre 45°55' si 46°32' latitudine Nordica, si intre 27°27' si 41°42' longitudine Estica. Prin mijlocul bazinului Marii Negre trece paralela de 43° latitudine Nordica, asezand Marea Neagra in centrul zonei climatice temperate.

Marea Neagra nu poate fi considerata o mare continentală deoarece are bazinul dezvoltat atat pe crusta continentală, cat si pe crusta oceanică, morfologia bazinului este asemanatoare cu cea a bazinelor oceanice (este frecvent considerata un ocean in miniatura), cu margini si campie abisala, iar acvatoriul se afla in relatii active de schimb cu Marea Mediterana si prin aceasta cu restul Oceanului Planetar. (Emil Vespremeanu, Geografia Marii Negre, 2005)

Suprafata Marii Negre este de 466.200 km² , suprafata bazinului hidrografic aferent Marii Negre este de 1.874.904 km² din care 0,817 mil. Km² apartin Dunarii.

Adancimea maxima este de 2.245 m , dupa datele primelor expeditii rusesti, insa masuratorile recente au identificat o adancime maxima de numai 2212 m. Adancimea medie este de 1.197 m.

In adancime, bazinul Marii Negre este alcatuit din platforma continentală care coboara pana la 180-200m si care reprezinta 30% din suprafata marii. In dreptul tarmului romanesc aceasta platforma are aspectul unei trepte late de 100-200 km. Un alt sector, povarnisul continental, are adancimea intre 180 –200 m si 1000 – 1500 m (10 % din suprafata marii), iar in interiorul bazinului marin este zona adanca, abisala inconjurata de izobata de 1000-1500 m , atingand adancimile cele mai mari (in jur de 2200 m).

Geneza acestei mari, oscilațiile de nivel au contribuit la conturarea caracteristicilor sale geografice. Stabilindu-se o legatură directă cu Marea Mediterană prin strâmtoarea Bosfor, nivelul acestei mari, ca și nivelul oceanului planetar, s-a înălțat în ultimele două milenii cu aproximativ 4m, oscilație care s-a observat de-a lungul tarmului, de la Vama Veche la complexul lacustru Razim – Sinoe.

Acvatoriile marine costiere sunt situate între linia apei și o limită amplasată deasupra muchiei selfului, care în condițiile nord-vestului Mării Negre se află la cca. – 150 m.

2.1.4. Apele subterane

Din punct de vedere al resurselor de ape subterane, principalele structuri acvatică din Dobrogea de Sud se dezvoltă în formațiuni carbonatate afectate de un puternic sistem fisural carstic. Pe baza criteriilor litostructurale și hidrologice s-au putut structura 3 sisteme acvifere: Cuaternar, Sarmatian-Eocen și Cretacic-Jurassic:

- *Sistemul acvifer Cuaternar*, cu importanță hidrologică redusă, este constituit cupreponderentă din loessuri și argile loessoide, argile deluviale, nisipuri și maluri. Dintre acestea cea mai mare răspândire o au depozitele loessoide, de grosime variabilă (20 – 30m) și cu mare permeabilitate pe verticală.
- *Sistemul acvifer Sarmatian - Eocen* este constituit din depozite nisipoase calcaroase eocene și din calcarele sarmatiene care, datorită sistemului fisural ce le afectează, alcătuiesc un sistem unitar hidrodinamic. Grosimea acestor depozite este cuprinsă între 0 – 300 m prezentând o îngroșare concomitentă cu afundarea acestora spre litoral (în special zona Costinești - Mangalia). Nivelul piezometric al apei din depozitele sarmatiene este liber sau ușor ascensional. Sistemul acvifer Sarmatian – Eocen este separat de sistemul acvifer Cretacic–Jurassic printr-un pachet gros de cretă.
- *Sistemul acvifer Cretacic – Jurassic* corespunde celei mai importante hidrostructuri din Dobrogea, cu grosimi ce depășesc pe alocuri 100 m. Acviferul de adâncime, puternic afectat de un sistem fisural, cu evoluție până la carst, este alcătuit din formațiuni carbonatate jurasice, barremiene și cretacice, inegal distribuite spațial datorită deplasării pe verticală a blocurilor tectonice între care există legături hidraulice puse în evidență de continuitatea curgerii. Calcarele barremian jurasice și cretacice se dezvoltă între falia Capidava-Ovidiu la nord, Dunărea la vest, extinzându-se pe sub tarmul Mării Negre în est și teritoriul Bulgariei în sud. În zona litoralului, formațiunile cretacice-jurasice se afundă în lungul unui accident tectonic major cu rol de barieră etansă care determină creșterea puternică a presiunilor de strat printr-o regresivitate deosebită de separare ca unități distincte a Marilor Aral, Caspică, Pontică și Euxinică (Marea Măgura). În spațiul hidrografic Dobrogea-Litoral au fost identificate, delimitate și descrise un număr de 10 corpuri de ape subterane, așa cum sunt prezentate în figura nr.17.

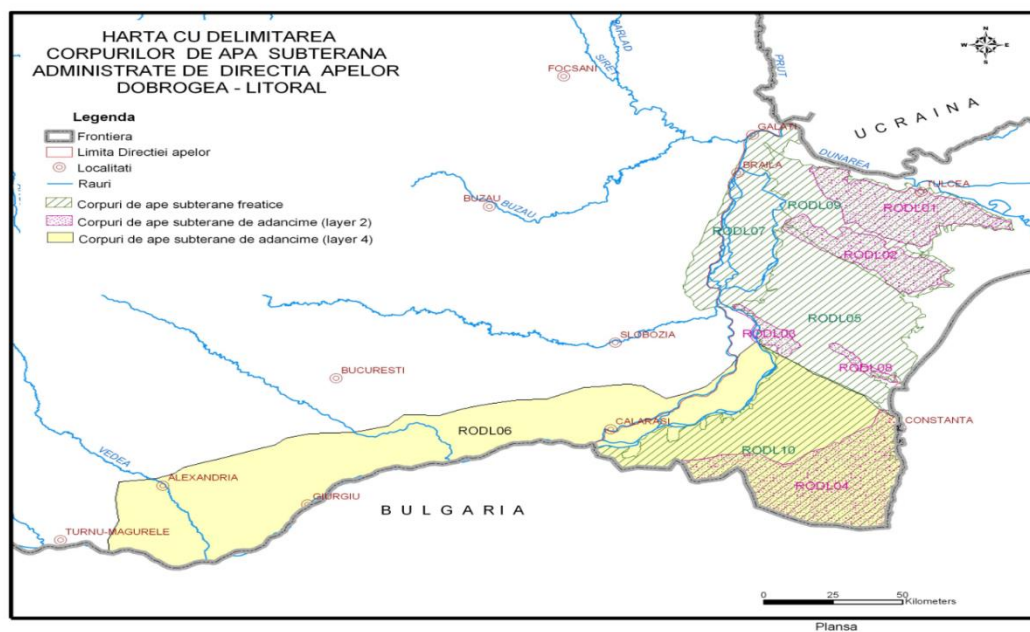


Fig. nr.17 Corpuri de apa subterana in Dobrogea

Din cele 10 corpuri de ape subterane identificate, 4 aparțin tipului poros-permeabil (depozite holocene, pleistocen medii-superioare, jurasic-cretacice), 4 corpuri aparțin tipului fisural –carstic (dezvoltate in depozite de varstă triasicasi sarmatiană) si doua corpuri aparțin tipului carstic-fisural (de varsta jurasica).

Unul dintre corpurile de apa subteranasi anume RODL07 a fost delimitat in zona de lunca a Dunarii fiind dezvoltat in depozite aluviale poros-permeabile, de varsta cuaternara. Fiind situat aproape de suprafata terenului, el prezintă nivel liber.

Patru corpuri de apa subterana si anume RODL01 (Tulcea), RODL02 (Babadag), RODL03 (Hârșova-Ghindărești) si RODL04 (Cobadin-Mangalia) sunt de tipul fisural - carstic, fiind dezvoltate in roci dure, predominant calcaroase. Unul dintre aceste corpuri este transfrontalier (RODL04).

Alte patru corpuri de apa subterana si anume RODL05 (Dobrogea centrala), RODL07(Lunca Dunarii), RODL09 (Dobrogea de nord) si RODL10 (Dobrogea de sud) sunt de tip porospermeabil.

Un corp si anume RODL06 (Platforma Valaha) este sub presiune, fiind cantonat in depozite barremian-jurasice si are o importanta economica semnificativa. Acest corp este transfrontalier.

Este de subliniat faptul ca un corp, si anume RODL07 (Lunca Dunarii-Harsova-Braila), dezvoltat atat in spatiul hidrografic Ialomita-Buzau, cat si in Dobrogea-Litoral, a fost atribuit pentru administrare DA Dobrogea-Litoral datorita dezvoltarii sale predominante in spatiul hidrografic Dobrogea-Litoral. De asemenea, corpul RODL06 care se extinde pe teritoriile directiilor Dobrogea-Litoral, Ialomita-Buzau si Arges-Vedea a fost atribuit pentru administrare DA Dobrogea-Litoral (Administratia Bazinala de Apa "Dobrogea Litoral").

Zonei analizate ii corespunde corpul de apa subterana RODL04 (Cobadin-Mangalia)

A fost obtinut Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 27/ 02.04.2020 emis de Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral si Avizul de Gospodarire a Apelor NR. 47/ 24.06.2020 modificador al Avizului Nr. 27/ 02.04.2020 (anexa 15)

Alimentarea cu apa a orasului Constanta se asigura din surse administrate de RAJA CONSTANTA S.A., astfel

- **Surse subterane**- captarile situatie in zona lacului Siutghiol-Caragea Dermeni 1,0 mc/s, Cistea I 1,7 mc/s, Cistea II 0,6 mc/s. Puturile acestor captari au adancimi de 60-120 m
- **Sursa de suprafata** Galesu situata in zona canalului Poarta Alba- Midia Nvodari.

În partea de sud a teritoriului studiat prin PUZ se află *zona de protecție sanitară cu regim sever ale surselor de apă Cistea I* administrate de R.A.J.A. Constanța, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă, conform Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin H.G. nr. 930 din 2005 *pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*. Această zonă de protecție se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafață de cca. 1 ha și afectează patru din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Conform aceluși Norme, art. 16, *zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmușirii, marcasele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.*

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarei și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, conform capitolului VII din Normele menționate mai sus, fiind interzise o serie de activități, descrise la capitolele VI și VII.

Tot în aceeași zonă se află *perimetrul de protecție hidrogeologică pentru sursa de apă administrată de R.A.J.A.*, care se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafață de 1,4 ha și afectează cinci din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. (**anexa 16**- plan de situație pe care este identificat perimetrul de protecție hidrogeologică și zona de protecție sanitară cu regim sever)

Conform Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin H.G. nr. 930 din 2005,

ART. 19

(1) *În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop pastrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuarilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 351/2005.*

(2) *În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodării apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.*

ART. 20

(1) *Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.*

(2) *Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricărui substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.*

2.1.4. Clima și calitatea aerului

2.1.4.1. Clima

Meteoclimatic, județul Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim. Regimul climatic în partea maritimă se caracterizează prin veri a căror căldură este alternată de briza mării și prin ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede dinspre mare.

Influentele Marii Negre si ale Dunarii se resimt si in distributia valorilor extreme ale temperaturii aerului : minimele absolute au în regiunile periferice valori de -23°C la -25°C si sub -25°C în partea centrala, iar maximele absolute pot atinge si depasi 40°C spre est (Basarabi), cca. 39°C spre vest (Harsova) si de peste 38-39°C in partea centrala.

Regimul termic de iarna se caracterizeaza prin fenomene de inghet, care cresc ca frecventa si intensitate dinspre est si vest, spre partea centrala, incat durata intervalului farainghet este de 220 zile spre litoral, 200-210 in partea centrală si sub 200 zile in portiunea nordica.

Regimul termic de vara determina procese intense de evapotranspiratie potentiala, care ating valori mai mici de 700 mm anual in portiunea continentală si peste 700 mm in portiunea estica, inregistrandu-se astfel un deficit mediu anual de cca. 300 mm de apa.

Cantitatile medii anuale de precipitatii totalizeaza sub 400 mm spre litoral, intre 400 si 450 mm in zona central-nordica si cca. 425 mm spre Baltile Dunarii. Precipitatiile au adesea caracter torential; maximele de precipitatii în 24h pot atinge si depasi ¼ din cantitatea anuala, ceea ce contribuie la spalarea solurilor, a loessurilor (seluri) si la biciuirea recoltelor.

Viteza medie anuala a vantului depaseste 4,1-4,5 m/s spre litoral si cca 3,6 m/s in partea centrala, fapt ce contribuie la intensificarea fenomenelor de uscaciune si seceta. In regiune se produc anual, in medie, 21 perioade de uscaciune cu o perioada medie de 13 zile si 7-8 perioade de seceta cu o durata medie de 18-20 de zile. In aceste conditii fenomenele de uscaciune si seceta sunt posibile in orice luna din an, dar mai ales, in perioada de vegetatie.

Temperatura

Cea mai mare parte a Dobrogei are un climat de ariditate, cu temperaturi medii mari (10–11°C) și temperaturi medii ridicate vara (22 - 23°C). Spre litoral există un climat cu influențe pontice, mai moderat termic, brize diurne si insolatie puternica. Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24 °C in jumatatea "dunareană" a Dobrogei si 21 - 22 °C in jumătatea "maritimă" a climatului litoral. In mod similar se ajunge pe litoral la 10 - 20 zile tropicale, fata de 30 - 40 zile spre Campia Romana.

In cursul anului se constată o creștere generală a valorilor lunare de temperatura de la lunile ianuarie – februarie catre iulie – august si apoi o descrestere din iulie catre decembrie. In luna ianuarie, temperatura lunara multianuala este negativa. In cursul anului, temperaturile maxime zilnice ale aerului depasesc 25°C în peste 60 de zile. Aceasta se datoreaza predominarii in zona a timpului senin si frecventei mari a invaziilor de aer tropical si continental. Zilele cu temperatura maxima mai mare de 25°C au o frecventa accentuata in sezonul estival si in special in lunile Iulie – August, cand numarul lor mediu depaseste 20 de zile.

In interiorul uscatului dobrogean, mediile anuale ale temperaturii aerului se reduc de la valoarea de 10,5° C inregistrata in sud, la valori sub 9° C spre nord.

Regimul termic de iarna se caracterizeaza prin fenomene de inghet, care cresc ca frecventa si intensitate dinspre est si vest, spre partea centrala.

Regimul precipitatiilor

Dobrogea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitatiilor anuale este cuprins între 3 – 400 mm/an. Cele mai reduse cantități lunare se constata in perioada Februarie – Aprilie si la sfarsitul verii si inceputul toamnei, iar cantitatile cele mai mari in lunile Mai, Iunie, Iulie (cu predominare Iunie) si in lunile Noiembrie – Decembrie (cu predominare in Decembrie). Zapada si lapovita se produc in semestrul rece Octombrie – Martie, si intamplator si din Septembrie pana in Mai.

Regimul precipitatiilor se caracterizeaza prin unele din cele mai reduse valori din tara, ce cresc de la 350 mm pe litoral, si in Delta Dunarii, pana la 450 mm spre Cernavoda. Anotimpul cel mai ploios este vara, cand se inregistreaza între 126-150 mm, sau chiar mai mult. Iarna, anotimpul cel mai secetos, valorile precipitatiilor variaza in jur de 100 mm.

Primul maxim pluviometric se inregistreaza in a doua jumătate a primaverii si inceputul verii, iar cel de-al doilea, toamna. Este de asemenea, de subliniat caracterul torențial al precipitatilor din Dobrogea.

Caracteristic acestei zone litorale, este prezenta unei stabilitati termice a atmosferei, asigurata de vecinatatea marii.

Umiditatea aerului

Marea Neagra exercita o influenta modificatoare asupra umiditatii aerului care se resimte pe intreg teritoriul Dobrogei, dar mai puternic in primii 15 – 25 km de la tarm.

Umiditatea relativa a aerului, exprimata in procente, reprezinta cantitatea de umezeala continuta de aer raportata la umiditatea maxima la aceasi temperatura. In zona considerata, mediile anuale ale umiditatii relative sunt de cca. 80 %, in luna Decembrie fiind de 87 - 89,5%, iar in luna Iulie de 70 – 72 %.

Zilele cu umiditate foarte scazuta sunt estimate la 2 pe an, cand umiditatea scade sub 30%. Frecventa zilelor cu umiditate relativă de cca. 80 % este destul de ridicata, respectiv de 130 zile, numarul zilelor cu umiditate mare avand un maxim in luna Decembrie si un minim in luna August.

Regimul vanturilor

Datele multianuale pun in evidenta variatiile frecventei si vitezei vantului. Vanturile predominante bat dinspre N si NE in zona litoralului si dinspre NV in zona continentală. Pe aproape intreg teritoriul judetului regimul climatic este afectat considerabil de influenta Marii Negre, atat sub aspect termic, cat si dinamic. In aceste conditii exista o mare variatie a regimului circulatiei atmosferice, vanturile avand un grad ridicat de instabilitate atat ca directie cat si ca viteza, neexistand vanturi regulate.

Vitezele sunt in general moderate, iar furtunile sunt destul de rare. Cu toate acestea se poate spune ca vanturile din sectorul nordic N, NE, NV reprezintă 40,3% din totalul anual, comparativ cu 33,8 % din sector sudic. Pe aceste directii se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale - 7,4 m/s pentru Nord, 6,7 m/s pentru NE si 4,7 m/s pentru NV. Astfel, frecventele cele mai mari le au vanturile din nord in Februarie -22,2% , cele din sud si SE - cate 19,4% - in Mai si cele din vest- in August si Noiembrie.

Analiza datelor existente pentru intreaga perioada a scos in evidenta dominatia vanturilor din directia Vest, care reprezintă 18,7% din total, fata de 12,5% in cazul echipartitiei pe cele 8 directii. Cea mai mica frecventa (7,1%) o au vanturile din directia opusa – Est. Vanturile din vest sunt dominante timp de 6 luni (Noiembrie - Ianuarie si Iulie - Septembrie), iar in alte 4 situandu-se pe locul al doilea ca frecventa. Cea de-a doua perioada in care sunt preponderente vanturile din Vest este datorata brizelor din sezonul cald.

In perioada de primavara (aprilie - iunie), vanturile din Sud au cea mai ridicata frecventa. Numai in Februarie si octombrie domina vanturile din Nord, iar in martie, cele din Nord-Est .

Cu toate acestea, vanturile din sectorul nordic (NV, N si NE) reprezinta 40,3% din totalul anual, comparativ cu 3%, cat reprezinta cele din sectorul sudic. Pe aceste directii se inregistreaza si

cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Modificarea sezoniera a parametrilor regimului eolian este ilustrata de repartitia pe directii a vanturilor in lunile caracteristice fiecarui anotimp. Astfel, frecventele cele mai mari le au vanturile din Nord, in luna Februarie (22,2%), cele din Sud si Sud-Est (cate 19,4%) in Mai si cele din Vest in August si luna Noiembrie (15,9% si respectiv 24,4%).

Vanturile din nord-est au cea mai mare viteza medie in noiembrie, iar cele din nord in cele trei luni de iarna. In decursul unui an viteza medie a vanturilor si durata perioadelor de calm au o evolutie ciclica. Viteza medie lunara multianuala are un maxim in Februarie 6,75 m/s si un minim in Iulie 5,13 m/s. In August se inregistreaza cele mai multe situatii de calm 15,8% din total, iar in Februarie si Decembrie cele mai putine 8,4%, adica aproximativ 56 si respectiv 62 ore.

Presiunea atmosferica

Variatia diurna a presiunii atmosferice este provocata in permanenta de dezvoltarea si trecerea peste teritoriul Romaniei a diferitelor sisteme barice (ciclone, anticiclone, etc.). Aceste variatii sunt in general mari, cu maxim principal intre orele 8 si 11, urmat de un minim principal intre orele 14 si 18 si un maxim secundar intre orele 22 si 24, urmat de un minim secundar intre orele 3 si 6.

Valorile extreme ale presiunii atmosferice:

Cea mai mare presiune atmosferica inregistrata a fost de 1056,4 mb, cu o crestere de 40,2 mb fata de media lunara multianuala;

Cea mai scazuta presiune a fost de 978,1 mb cu o diferenta de 36,9 mb fata de media lunara multianuala.

Radiatia solara

Durata de stralucire a soarelui a fost in medie de 2330 ore de insolație, in sezonul cald (Lunile Aprilie – Septembrie) insumand circa 72% din durata anuala, iar radiatia solara globala anuala 127,5 – 132,5 kcal/cm² suprafata orizontala, ambele crescand spre est sub influenta Marii Negre.

Durata de stralucire a soarelui atinge vara 10-12 h/zi.

Vizibilitatea

Numarul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lunasi cu un maxim inregistrat de 16 zile/luna. Ceata poate fi destul de persistenta in aceasta zona, in special in timpul iernii. Vizibilitatea este redată in tabelul urmator:

Tabelul nr. 13 Clase de vizibilitate

Clasa de vizibilitate	Distanța de vizibilitate (km)	Frecvența perioadelor de timp (%)
I	> 10	77
II	1 – 10	19
III	< 1	4

Frecventa maxima a cetei in clasa III a fost de 10 % in Ianuarie si Februarie, frecventa in clasa II a fost de 38 % in lunile Decembrie si Februarie.

2.1.4.2. Calitatea aerului

In judetul Constanta, calitatea aerului este monitorizata prin masuratori continue in 7 statii automate amplasate in zone reprezentative. Poluantii monitorizati sunt cei prevazuti in legislatia romana, transpusa din cea europeana, valorile limita impuse prin OM 592/2002 avand scopul de a evita, preveni si reduce efectele nocive asupra sanatatii umane si a mediului.

Monitorizarea calitatii aerului in Municipiul Constanta este realizata de catre APM Constanta prin Reteaua de Supraveghere a Calitatii Aerului.

In prezent RNMCA efectueaza masuratori continue de dioxid de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x), monoxid de carbon (CO), ozon (O₃), particule in suspensie (PM₁₀ si PM_{2.5}), benzen (C₆H₆), plumb (Pb). Calitatea aerului in fiecare statie este reprezentata prin indici de calitate sugestivi, stabiliti pe baza valorilor concentratiilor principalilor poluanti atmosferici masurati.

Statiile au fost amplasate conform „Criteria for EUROAIRNET, 1999”, astfel:

- Statia CT1 B-dul. 1 Decembrie 1918– Statie de trafic, amplasata in municipiul Constanta – zona Casa de Cultura
- Statia CT 2, STR. Mihai Viteazu - Statie de fond urban, amplasata in municipiul Constanta – zona parc Primarie

- Stăția CT 3: DC 86 - stație de fond suburban este amplasată în orașul Navodari – Tabara Victoria
- Stăția CT 4 Sos. Constantei- Stație de trafic, amplasată în municipiul Mangalia – zona parc arheologic
- Stăția CT 5- str. Prelungirea Liliacului nr. 6– Stație de tip industrial, amplasată în municipiul Constanta
- Stăția CT 6 Str. Sanatatii– Stație de tip industrial, amplasată în orașul Navodari
- Stăția CT 7 Str. Decebal – Stație de tip industrial , amplasată în municipiul Medgidia – Primarie



Fig. nr.18 Amplasarea stațiilor de măsurare a calitatii aerului în Jud. Constanta
(sursa: *Raport privind starea factorilor de mediu în Jud. Constanta- APM Constanta*)

Calitatea aerului municipiului Constanta, conform Ordinului nr. ORDIN nr. 1.269 din 14 octombrie 2008 pentru aprobarea încadrării localităților din cadrul Regiunii 2 în liste, potrivit prevederilor O. M. nr. 745/2002 privind stabilirea aglomerărilor și clasificarea aglomerărilor și zonelor pentru evaluarea calitatii aerului în România se regăsește după cum urmează:

- **LISTA 1.** Zone unde nivelurile concentrațiilor unuia sau mai multor poluanți sunt mai mari decât valoarea-limită plus marja de toleranță sau mai mari decât valoarea-limită, în caz că nu a fost fixată și o marja de toleranță
 - SUBLISTA 1.3 Pentru pulberi în suspensie (PM10)
- **LISTA 2.** Zonele unde nivelurile concentrațiilor unuia sau mai multor poluanți sunt între valoarea-limită și valoarea-limită plus marja de toleranță
 - SUBLISTA 2.2 Pentru dioxid de azot (NO₂)
- **LISTA 3 -** Alcatuită din 3 subliste cuprinzând zonele unde nivelurile concentrațiilor unuia sau mai multor poluanți sunt mai mici decât valoarea
 - SUBLISTA 3.3. - Zonele unde nivelurile concentrațiilor unuia sau mai multor poluanți sunt mai mici decât valoarea limită, dar nu depășesc pragul inferior de evaluare -3.3.3. Pentru plumb (Pb), 3.3.4. Pentru monoxid de carbon (CO), 3.3.5. Pentru benzen (C₆H₆).

Din analiza Rapoartelor de mediu cu privire la calitatea aerului in mediul urban intocmite de APM Constanta in anul 2018 se observa ca in mediul urban s-au inregistrat cca. 35 de depasiri ale valorilor limita pentru indicatorul PM 10 si pana in 25 de depasiri ale valorii tinta pentru ozon.

Cele mai multe depasiri s-au inregistrat in lunile de iarna, in special in lunile februarie si martie. Sursele depasirilor sunt reprezentate in special de traficul intens, facilitatile de parcare din apropierea punctelor monitorizate, imprastierea de material antiderapant in perioadele de ninsoare, la care se adauga surse naturale (praf din Sahara adus de curenti inalti, praf din zone supuse desertificarii).

Principala sursa de emisii in atmosfera in zona analizata o constituie traficul de la Bulevardul Tomis si strazile adiacente, existenta Hypermarketurilor Carrefour, Selgros si Dedeman, zona fiind intens circulata.

2.1.5. Biodiversitatea

Amplasamentul analizat prin PUZ se suprapune partial peste limitele ROSPA0057 Lacul Siutghiol (fig. nr 1), urmare a analizei coordonatelor in proiectie STEREO 70 atasate tabelului nr.12.

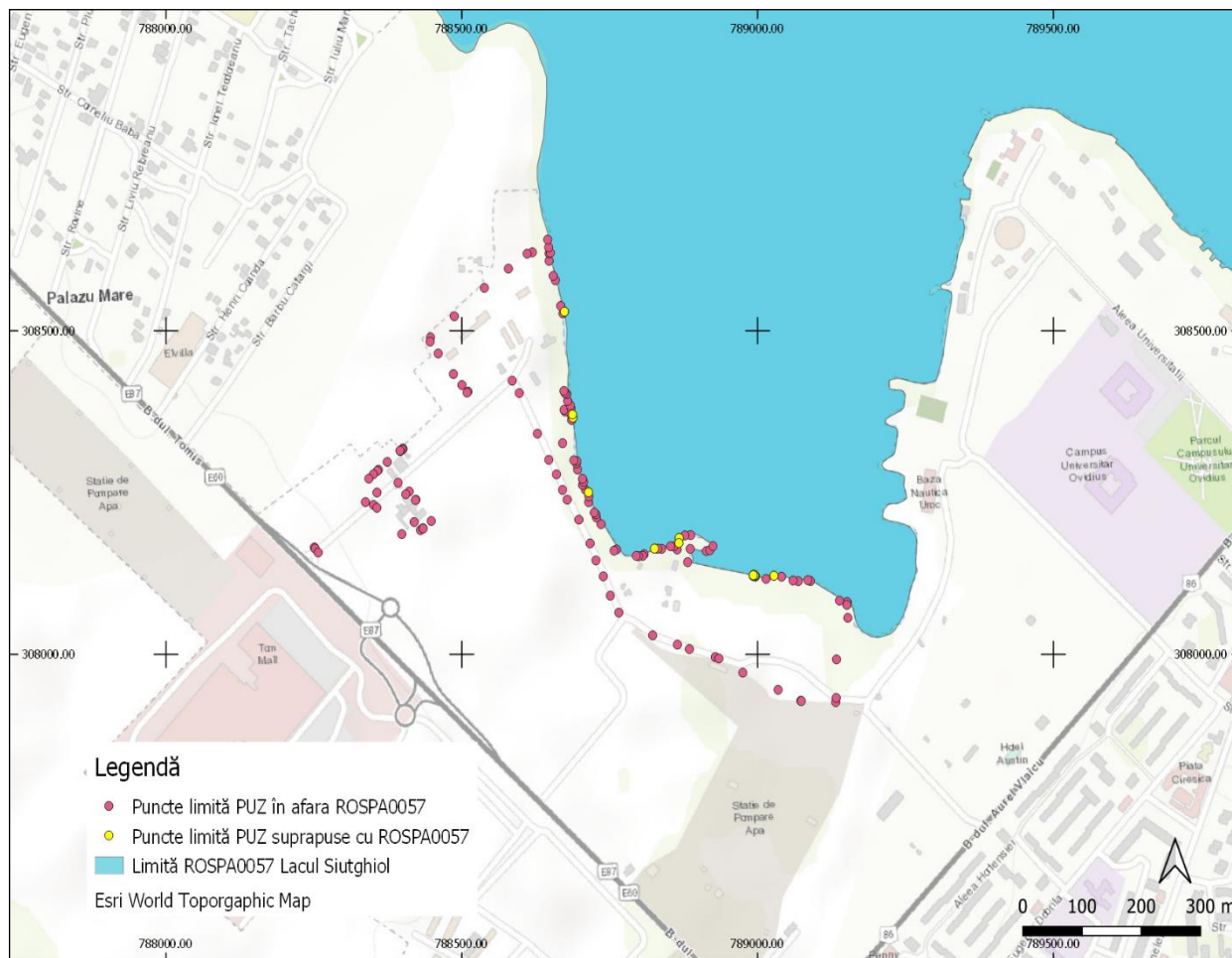


Fig . nr.18 Amplasamentul PUZ analizat in raport cu ROSPA0057 Lacul Siutghiol

Lacul Siutghiol este declarat sit Natura 2000, respectiv arie de protectie speciala avifaunistica prin H.G.1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice Natura 2000 in Romania, modificata de H.G. nr. 971/2011.

Coordonatele in proiectie STEREO 70 ale amplasamentului analiza prezentate in tabelul urmator:

Tabelul nr.14 Coordonatele STEREO 70 ale amplasamentului analizat

ID	X[m]	Y[m]
1	308080.195	789151.526
2	308080.446	789151.266
3	308082.702	789138.580
4	308113.039	789089.458
5	308114.331	789085.112
6	308112.830	789068.873
7	308113.749	789060.020
8	308119.703	789040.547
9	308121.123	789027.731
10	308116.293	789014.384
11	308119.798	788996.175
12	308120.794	788996.182
13	308121.921	788995.561
14	308122.585	788993.348
15	308121.947	788992.795
16	308120.765	788992.502
17	308142.125	788881.798
18	308162.665	788886.053
19	308159.284	788893.293
20	308160.584	7888919.331
21	308166.824	7888924.467
22	308183.929	788886.941
23	308183.431	788877.149
24	308179.598	788867.421
25	308171.761	788866.951
26	308161.711	788864.097
27	308166.679	788858.900
28	308166.658	788852.968
29	308162.745	788837.887
30	308162.916	788831.304
31	308163.059	788825.799
32	308154.358	788808.280
33	308151.893	788805.763
34	308151.362	788799.012
35	308151.882	788795.070
36	308161.832	788761.372
37	308159.890	788757.388
38	308200.772	788735.418
39	308211.172	788727.451
40	308215.963	788726.626
41	308218.767	788723.872
42	308234.845	788714.384
43	308243.642	788714.788
44	308250.003	788714.176
45	308253.599	788709.369
46	308261.358	788704.078
47	308266.170	788705.707

48	308270.865	788704.041
49	308285.410	788695.526
50	308294.715	788693.620
51	308298.411	788694.168
52	308299.512	788689.375
53	308326.032	788670.256
54	308361.731	788685.692
55	308365.569	788687.626
56	308370.286	788686.995
57	308370.483	788684.275
58	308376.481	788682.396
59	308374.939	788674.626
60	308377.554	788672.899
61	308380.056	788684.502
62	308384.254	788683.554
63	308391.176	788678.881
64	308401.733	788677.670
65	308403.222	788674.491
66	308406.627	788672.573
67	308526.496	788670.776
68	308529.293	788673.407
69	308538.191	788667.134
70	308577.700	788658.051
71	308584.426	788654.561
72	308607.699	788647.607
73	308619.158	788647.547
74	308620.195	788649.633
75	308628.540	788646.793
76	308640.578	788645.090
77	308620.960	788619.150
78	308618.815	788610.466
79	308595.700	788578.783
80	308565.974	788538.038
81	308522.071	788487.282
82	308489.438	788446.982
83	308482.845	788446.173
84	308464.606	788460.017
85	308432.716	788485.766
86	308415.846	788500.114
87	308405.605	788510.397
88	308404.210	788508.670
89	308317.610	788400.020
90	308317.030	788400.430
91	308316.280	788399.280
92	308313.710	788396.030
93	308314.500	788395.350
94	308297.000	788373.900
95	308284.790	788358.920

96	308283.250	788357.090
97	308277.940	788350.470
98	308271.130	788342.810
99	308249.695	788356.475
100	308234.936	788336.994
101	308164.859	788250.537
102	308163.066	788251.746
103	308156.990	788257.042
104	308230.632	788350.709
105	308226.124	788356.368
106	308185.472	788398.493
107	308204.066	788419.471
108	308191.704	788430.144
109	308194.598	788434.109
110	308194.121	788434.584
111	308205.696	788448.226
112	308238.645	788422.316
113	308238.071	788421.492
114	308251.278	788411.069
115	308246.946	788405.293
116	308264.920	788392.145
117	308422.512	788585.189
118	308403.438	788597.172
119	308340.699	788627.755
120	308300.269	788647.049
121	308277.831	788660.019
122	308253.742	788670.209
123	308238.679	788678.207
124	308207.831	788697.903
125	308171.077	788716.827
126	308144.777	788726.742
127	308120.195	788739.156
128	308090.412	788751.001
129	308064.108	788765.470
130	308028.973	788822.594
131	308014.718	788864.558
132	308007.868	788884.708
133	307995.477	788928.504
134	307993.183	788934.484
135	307971.360	788975.060
136	307944.890	789034.740
137	307927.900	789073.060
138	307927.420	789074.130
139	307925.790	789132.170
140	307932.460	789132.990
141	307991.820	789133.480
142	308056.110	789152.600
143	308076.130	789151.080

Amplasamentul aferent PUZ se suprapune partial peste limitele ROSPA0057 Lacul Siutghiol. Beneficiarul a solicitat Avizul Agentiei Nationale pentru Arii Naturale Protejate, procedura fiind in reulare.

Referitor la aspectele de biodiversitate, respectiv avifauna, prin pozitia sa amplasamentul aferent PUZ analizat nu constituie o zona favorabila pentru odihna, cuibarire, hranirea sau iernat pentru speciile reprezentative ce au determinat declararea ariei drept sit Natura 2000 a ariei de protectie speciala avifaunistica ROSPA0057 Lacul Siutghiol. S-a urmarit identificarea speciilor de fauna din zona analizata cu accent pe cele de interes conservativ si relatia acestora cu amplasamentul.

Deoarece pe amplasament nu se regasesc conditii favorabile pentru adapost, odihna si cuibarit terenurile vizate prin plan nu prezinta interes deosebit pentru avifauna din aria naturala protejata.



Fig. nr.19 Malul Lacului Siutghiol, la est de amplasamentul analizat prin P.U.Z.
(Zona de suprapunere amplasament analizat prin PUZ cu ROSPA0057 Lacul Siutghiol)



Fig. nr 20 Malul Lacului Siutghiol, la est de amplasamentul analizat prin P.U.Z.
(Zona de suprapunere amplasament studiat prin PUZ cu ROSPA0057 Lacul Siutghiol)

Diversitatea faunistică de la nivelul amplasamentului se află într-o strânsă legătură cu tipurile de habitate prezente în zona analizată. Fauna din zona studiată este reprezentată cu precădere de specii antropofile, tolerante la activitățile umane.

Urmare a deplasărilor în teren, nu au fost identificate pe amplasament cuiburi de pasări. În zona studiată au fost identificate specii comune de pasări, care se regăsesc în toate zonele din oraș și care au fost identificate tranzitând perimetrul analizat. Marea majoritate a paseriformelor observate în cadrul amplasamentului nu sunt deranjate de prezența umană, acestea fiind specii ubicviste, antropofile cu plasticitate ecologică și adaptabilitate ridicată ca de exemplu: *Corvus cornix*, *Pica pica*, *Hirundo rustica*, *Passer domesticus*, *Sturnus vulgaris*.

Tabelul nr .15 Specii de pasări identificate în zona PUZ analizat

Nr.crt.	Denumire științifică	Denumire populară	Nr. exemplare - observatii
1	<i>Passer montanus</i>	vrăbie de câmp	2i în zbor
2	<i>Pica pica</i>	cotofana	1i pe sol
3	<i>Sturnus vulgaris</i>	graur	>10 i pe sol și în zbor
4	<i>Streptopelia decaocto</i>	gugustiuc	4i în zbor
5	<i>Passer domesticus</i>	vrăbie de casă	3i pe sol și în zbor
6	<i>Corvus Corax</i>	corbul comun	3i pe sol



Fig. nr. 21 *Corvus corax* (Corbul comun)

Fig. nr. 22 *Pica pica* (Coțofana)

În ce privește speciile de păsări acvatice, în timpul iernii și în migrație pasarile care sunt bune înotătoare (cufundaci, cormorani mari, corcodei, rate salbatice, pescarusi, lișite) pot găsi un bun loc de odihnă, însă pe apele din largul lacului.

Cele mai numeroase sunt speciile comune, larg răspândite în Dobrogea: *Podiceps cristatus* (Corcodelul mare), *Podiceps nigricollis* (Corcodelul cu gât negru), *Anas platyrhynchos* (Rata salbatică), *Aythya ferina* (Rata cu cap castaniu), *Aythya fuligula* (Rata motată), *Fulica atra* (Lișita).

În concluzie, speciile de păsări acvatice, pentru care Lacul Siutghiol a fost declarat sit Natura 2000, nu vor fi influențate în niciun fel de propunerile P.U.Z-ului analizat. Aceste specii folosesc lacul pentru odihnă și hranire numai în perioada de migrație și de iernare. Locul lor favorit îl constituie apa lacului, de obicei la mare distanță de maluri.

Propunerile P.U.Z. nu vor influența evoluția numerică a populațiilor de păsări în cadrul ariei naturale protejate de interes comunitar.

În ce privește **habitatele**, în zona de interes, respectiv pe amplasamentul care se suprapune parțial cu limitele ROSPA0057, se dezvoltă habitate antropizate ca urmare a situației acestei zone în apropierea zonelor locuite ale cartierului Palazu Mare.

Sub denumirea de habitate antropizate sunt cuprinse habitate afectate de intervenția omului, sunt tipuri de habitate lipsite de valoare conservativă, flora și vegetația specifică fiind un amestec de specii ruderales (plante care cresc pe margini de drumuri, plante de terenuri necultivate), segetale (buruieni) și specii stepice comune.

În zona de suprapunere a amplasamentului analizat cu ROSPA0057 Lacul Siutghiol au fost observate următoarele tipuri de habitate antropizate (comunități antropice) constând în principal din buruienisuri, astfel:

- comunitati antropice cu *Onopordum acanthium*, *Carduus nutans* (Ciulin) și *Centaurea calcitrapa* (Ghimpe); se caracterizează prin prezenta buruienisurilor *Onopordetum acanthii* și *Carduetum nutantis* (asociatii vegetale edificate de scaiet);
- comunitati antropice cu *Polygonum aviculare* (Troscot), *Ligustrum vulgare* (Lemn cainesc), *Sclerochloa dura* prezente mai ales pe marginea drumurilor. Se caracterizeaza prin prezenta mai multor asociatii vegetale, majoritatea buruienisuri: *Agropyretum repentis* (asociatia cu pir tarator), *Hordeetum murini* (asociatia cu orzul soarecelui), *Lolio-Plantaginetum majoris* (asociatia cu iarba de gazon si patlagina).



Fig. nr.23 *Ligustrum vulgare*
(Lemn cainesc)

De asemenea, in zona de suprapunere cu ROSPA0057 se intalnesc arbori precum *Salix alba* (salcie), *Pinus nigra* (Pin negru), *Populus nigra* (Plop negru).



Fig. nr. 24 *Salix alba* (Salcie)



Fig. nr 25 *Pinus nigra* (Pin negru)

Prin urmare, propunerile PUZ analizat nu reprezinta un pericol pentru biodiversitate. Fiind vorba de habitate antropizate, speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc.

2.1.6 Peisajul

Pe terenul ce face obiectivul PUZ se afla terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si au un total de 10,36 ha, adica 77,66% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al Primariei este de 2,98 mp, adica 22,34 % din suprafata totala a terenului. Aceasta este constituita din circulatii , luciuri de apa si fasii de teren construit, cu vegetatie spontana, aflata pe malul lacului.

Peisajul pe amplasamentul analizat este dominat de prezenta lacului Siutghiol, aflat in partea de est a terenului studiat prin PUZ. In partea de vest a amplasamentului analizat se afla teren agricol , iar dincolo de Bulevardul Tomis, se afla Centrele comerciale Carrefour, Dedeman si Selgros si Reprezentanta Dacia -Renault.

Zona analizata se afla in partea de nord a orasului Constanta, zona Palazu Mare, aflata in plina dezvoltare imobiliara.

2.1.7. Asezari umane si alte obiective de interes public

Propunerile PUZ analizat nu vor avea un impact negativ asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu vor determina schimbari ale populatiei in zona.

Din punct de vedere economic, investitia nu aduce nemulumiri in zona, ci din contra, poate aduce beneficii prin crearea de noi locuri de munca si prin imbunatatirea conditiilor de mediu din zona si implicit la crearea unor conditii de viata mai bune.

2.2. Evolutia probabila a mediului in situatia neimplementarii planului (varianta 0)

In situatia neimplementarii planului, vor ramane constante presiunile antropice existente, ceea ce ar putea duce la degradarea conditiilor de mediu pe amplasament sau, in cel mai bun caz, la mentinerea actualelor conditii de mediu:

- nu se preconizeaza imbunatatiri sau regerese asupra calitatii apelor si aerului, in cazul neimplementarii planului, fata de situatia prezenta;
- starea de sanatate a populatiei se va mentine in tendintele actuale.

Realizarea obiectivului ar duce la igienizarea zonei, arhitectura , amenajarea unor spatii verzi, nu ar inrautati aspectul zonei, din contra ar imbunatati calitatea zonei in care se afla amplasamentul propus, fiind compatibil cu caracterul ei functional.

3. CARACTERISTICILE DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATA SEMNIFICATIV

Prezentul capitol isi propune sa evidentieze pricipalele aspecte de mediu legate de zona studiata , urmand ca in capitolele 6 si 7 sa se trateze modul in care implementarea prevederilor PUZ afecteaza factorii de mediu, modalitatile de prevenire, diminuare , chiar eliminare a eventualelor impacturi negative asupra mediului inconjurator din zona studiata si vecinatati.

Terenul studiat prin PUZ se afla in intravilanul Mun. Constanta, Cartier Palazu Mare, fiind cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis.

Suprafata totala a terenului studiat prin PUZ este de 13,34 ha (133400 mp), din care suprafata de 1,0770 ha (10770 mp) din acte, respectiv 1,0846 ha (10846 mp) din masuratori se afla in proprietatea beneficiarului 4 EVER DEVELOPMENT SRL si reprezinta suprafata de teren care a generat PUZ. Pe terenul cu suprafata de 1,0770 ha (10770 mp) din acte, respectiv 1,0846 ha (10846 mp) din masuratori, aflat in proprietatea societatii 4 EVER DEVELOPMENT S.R.L. se propune construirea unui imobil cu regim de inaltime P+12E, eventual cu demisol și subsol.

În zonă există construcții de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Pe câteva parcele se află construcții extratabulare, în mare parte neutilizate. Pe parcela cu nr. cad. 246113 se află în curs de execuție un imobil de locuințe colective S+P+4E, pe baza autorizației de construire cu nr. 529 /2019.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă arsă sau nearsă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri.

Toate cladirile, constructiile, amenajarile existente pe terenul studiat prin PUZ se vor desfiinta, lucrarile facând obiectul unui alt proiect.

In partea de vest a terenului studiat prin PUZ se afla teren agricol, si tot catre vest, dincolo de Bd.Tomis se afla centrele Comerciale Tom-Carrefour, Selgros, Dedeman, Reprezentanta Dacia- Renault.

Avand in vedere suprafata amplasamentului studiat prin PUZ si tipul de activitati (locuire, comert, agrement) care se doresc a se desfasura in viitor pe amplasamentul analizat, se apreciaza ca impactul asupra mediului a propunerilor PUZ se va resimti local la nivelul suprafetei amplasamentului si in imediata vecinatate a acestuia, datorita lucrarilor de constructii ce se vor efectua, care implica amenajarea unor organizari de santier, excavari de material , si lucrari de realizare propriu-zisa a imobilelor.

In ceea ce priveste caracteristicile de mediu ale zonei amplasamentului si a celei imediat invecinate, **se evidentiaza urmatoarele aspecte:**

- in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii;
- amplasamentul analizat prin PUZ se suprapune partial peste limitele sitului Natura 2000-ROSPA0057 Lacul Siutghiol, insa propunerile PUZ nu sunt de natura sa aduca modificari

fizice in cadrul sitului ROSPA0057 Lacul Siutghiol; de asemenea, propunerile prevazute in PUZ nu consuma resurse din aria naturala protejata; in zona analizata nu se regasesc habitate naturale si/sau specii de interes comunitar ce ar putea fi afectate de implementarea proiectului; punerea in aplicare a propunerilor prevazute prin PUZ nu determina aparitia unui impact direct asupra ariei naturale protejate, nu provoaca pierderea unor habitate de interes comunitar;

Suprafata ariei de protectie avi-faunistică din zona studiată este 0.5526 ha.

- pe terenul studiat se identifică **zone de protecție ale unor obiective de patrimoniu cultural**, aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

Pe planul Reglementări urbanistice atasat anexei 12 sunt marcate:

- amplasamentul estimativ al sitului arheologic Palazu Mare cod CT-I-S-B-02724;
- amplasamentul estimativ al așezării rurale sec.II-IV, epoca romană cod CT-I-S-B-02724,01;
- amplasamentul estimativ al necropolei neolitice cod CT-I-S-B-02724,02;
- traseul estimativ al unui apeduct roman neclasificat.

Suprafata sitului arheologic din zona studiată este 4.65 ha .

- in partea de sud a teritoriului studiat se află **zona de protecție sanitară cu regim sever ale surselor de apă Cișmea 1 administrate de R.A.J.A. Constanța**, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă, conform Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin H.G. nr. 930 din 2005. **Această zonă de protecție se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafață de cca. 1 ha și afectează cinci din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice conform datelor prezentate in tabelul nr.15.** Conform aceluiași Norme, art. 16, *zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.*

Suprafata zonei de protecție sanitară cu regim sever din zona studiată este 1.00 ha și este inclusă în zona de protecție hidro-geologică.

- Tot în aceeași zonă se află **perimetrul de protecție hidrogeologică pentru sursa de apă administrată de R.A.J.A.**, care se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafață de cca. 14133 mp (1,4 ha) și afectează cinci din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice , asa cum reiese din tabelul nr. 16. Conform Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin H.G. nr. 930 din 2005, art. 20, pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al

protecției mediului. Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Suprafața perimetrului de protecție hidro-geologică din zona studiată este 1,41 ha.

Tabelul nr. 16 BILANȚ PRIVIND DISTRIBUȚIA SUPRAFEȚEI ZONEI DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER PE PARCELELE STUDIATE						
	Parcela	Suprafața parcelei	Suprafața zonei de protecție hidrogeologică		Suprafața aflată în zona de protecție sanitară cu regim sever	
		ha	ha	%	ha	%
1	nr.cad. 226987	1.40	0.39	27.64	0.27	18.93
2	nr.cad.205959	1.80	0.29	16.06	0.26	14.32
3	nr.cad. 238056	0.70	0.18	25.71	0.15	21.27
4	nr.cad.250598	0.55	0.25	46.53	0.16	29.07
5	nr.cad. 250632	0.15	0.10	64.49	0.00	1.23
6	domeniu public și privat	1.27	0.20	16.05	0.17	13.53
	Total	5.87	1.41		1.00	

Prin realizarea obiectivului, principalele modificari aduse zonei din punct de vedere al caracteristicilor de mediu sunt urmatoarele:

- odata cu realizarea rețelilor de utilitati in zona si a fundatiilor imobilelor propuse a se construi, solul, respectiv subsolul se va modifica;
- modificari ale calitatii aerului tinand cont ca vor aparea surse suplimentare de poluare a aerului datorita activitatilor antropice ce se vor desfasura in zona (trafic, producerea de deseuri, incalzirea spatiilor);
- nu se propun construcții pe oglinda apei (în interiorul zonei de protecție), dar malul lacului Siutghiol se va amenaja pentru facilitarea accesului;
- pe o distanta de 5 m fata de malul lacului spre uscat este interzisa orice constructie care ar putea impiedica accesul liber la apa;
- nu se vor construi imobile in zona de protectie hidrogeologica;
- terenurile cuprinse in zona de protective sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii surseri, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa; edificabilul va ocoli zona de protectie severa.

4. ALTE PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE PE AMPLASAMENT

In lipsa implementarii planului urbanistic zonal propus, vor ramane constante presiunile antropice existente in zona.

Amplasamentul analizat prin P.U.Z. se afla in Cartierul Palazu Mare al Mun. Constanta, fiind cuprins între bulevardul Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis. Este o zona aflata in dezvoltare imobiliara si inconjurata de asemenea, de zone cu activitati comerciale, in zona analizata existand Centrele Comerciale Dedeman, Selgros si Tom-Carrefour.



Fig. nr.26 Imobil aflat in constructie pe amplasamentul studiat prin PUZ si teren agricol

Calitatea factorilor de mediu in zona analizata este influentata de activitatile pe care le implica agricultura (in vecinatatea zonei analizate existand teren agricol), traficul pe drumurile de exploatare (drumuri de pamant), dar si de drumurile rutiere (emisii de noxe) pe bulevardul Tomis.

5. OBIECTIVE DE PROTECTIE A MEDIULUI

5.1. Generalitati

De-a lungul istoriei, omul a dovedit o foarte bună capacitate de adaptare la condițiile de mediu iar limitele spațiului ocupat s-au extins continuu. Omul folosește însușirile mediului, astfel că trebuie să-l cunoască, devenind conștient de existența acestuia.

În perioada geologică, după apariția omului pe pământ, s-au produs o serie de modificări, având două tipuri de cauze:

1. cauze naturale: schimbări climatice, erupții vulcanice, cutremure, uragane;
2. cauze antropice (datorate intervenției omului).

La început, modificările antropice au fost neînsemnate: defrișări pe suprafețe reduse, mici construcții pentru adăpost, natura suferind puțin, fiind capabilă să se refacă prin forțe proprii. Mai târziu, acum 6-7 mii de ani, omul a realizat activități de mai mare amploare, cu implicații importante asupra mediului: despăduriri, acumulări pentru irigații, îndiguiri (vezi marile lucrări din Egipt, Mesopotamia, China). În ultimele două secole modificările sunt foarte importante, uneori radicale și ireversibile, din cauza dezvoltării industriale, a creșterii numerice a populației, urbanizării, dezvoltării căilor de transport, defrișărilor, agriculturii extensive, etc.

Este interesant de remarcat ca atitudinea oamenilor fata de mediu nu s-a schimbat semnificativ de-a lungul existentei omului. O multime de documente atesta exploatarea irationala a padurilor, degradarea solurilor, distrugerea unor specii. Diferenta intre noi si stramosii nostri este legata de capacitatile noastre sporite atat de a distruge cat si de a ingriji mediul. De-a lungul timpului, prin ocuparea extensiva a planetei, calitatea apei si a aerului s-a degradat, grosimea stratului de ozon a scazut, punand intr-o stare critica intreaga planeta. Toate acestea au dus la o crestere a ingrijorarii in legatura cu deteriorarea mediului.

Primii vizionari care au tras semnalul de alarma legat de degradarea mediului inconjurator au fost oameni de stiinta din secolul XIX care, confruntati cu urbanizarea si industrializarea galopanta, au incercat sa stopeze actiunile distructive si sa educe oamenii in domeniul stiintelor naturale si a protectiei mediului.

Din punct de vedere istoric, conceptul de protectie a naturii a aparut prima oara la mijlocul secolului XIX la biologi (Humbold, Darwin, Wallace) si la romantici (Wordsworth, Emerson, Thoreau).

In prima jumătate a secolului XX continua distrugerile ecologice cauzate de dezvoltarea extensiva a agriculturii care a dus la degradarea solurilor. După 1945 se înființează primele organizații internaționale care se preocupă și de problemele mediului inconjurator (ONU, FAO, UNESCO, WHO, WWF, UNDP).

Anii '60-'70 au fost marcați de impactul tehnologiilor de război (incluzând și tehnologia nucleară) și de utilizarea produselor chimice periculoase. În același timp, impactul unor catastrofe de mediu precum cele din 1967 de la Torrey Canyon și 1969 de la Santa Barbara, a generat valuri de protest.

Generațiile anilor '60 s-au format în contextul mișcărilor pacifiste și a mișcărilor de protecție a mediului. Apar primele organizații nonguvernamentale implicate în protecția mediului. În anii '70, mișcarea ecologista se dezvoltă în continuare, ajungând la crearea organizațiilor Greenpeace și Friends of the Earth.

5.2. Obiective naționale, comunitare, internaționale, relevante pentru plan

Abordarea de o manieră globală, în sensul unor strategii și politici planetare referitoare la mediu se face de către ONU. În 1972 are loc prima conferință a ONU privind

mediul, in care s-au facut recomandari importante in privinta educatiei ecologice, care a fost recunoscuta ca o unealta importanta in solutionarea problemelor de mediu.

In 1983 Adunarea Generala a ONU a hotarat formarea unei comisii independente care sa analizeze problemele globale ale lumii: problemele critice de mediu si legate de dezvoltare;

1. noi forme de colaborare internationala pentru aceste probleme;
2. analiza nivelului de intelegere a problemelor de catre indivizi, organizatii non-guvernamentale.

Comisia a fost coordonata de Primul Ministru al Norvegiei, Gro Harlem Brundtland si a selectionat mai multe teme de studiu si impactul lor asupra mediului si a dezvoltarii: cresterea populatiei, energia, industria, asezarile umane, relatiile internationale, luarea de decizii pentru managementul mediului, cooperarea internationala. Raportul prezentat in 1987 de Comisia Brundtland – „Viitorul nostru comun” – atrage atentia asupra faptului ca daca se vor continua actualele forme de dezvoltare, lumea va fi confruntata cu nivele inacceptabile de suferinta umana si de vatamare a mediului. Comisia, prin raportul intocmit, cheama omenirea la o era noua de dezvoltare economica sanatoasa pentru mediu. Este necesar ca dezvoltarea sa devina durabila, adica sa fie astfel condusa incat sa asigure satisfacerea nevoilor prezente fara a compromite capacitatea generatiilor viitoare de a-si satisface propriile nevoi. Conceptul de dezvoltare durabila este azi unanim acceptat atat la nivelul natiunilor cat si cel al organismelor internationale.

Alarmata de rezultatele si concluziile Raportului Brundtland, Comisia pentru Mediu si Dezvoltare, creata in 1983 in cadrul Organizatiei Natiunilor Unite, incepe, in 1989, pregatirea Conferintei Mondiale asupra Mediului si Dezvoltarii. Scopul principal al acesteia este de a determina acceptarea de catre toate statele membre, a aplicarii principiilor dezvoltarii durabile si de a gasi mijloace efective de implementarea in practica a acesteia. Aceasta s-a desfasurat in 1992 la Rio de Janeiro si la ea au participat reprezentanti de varf, dar si ai societatii civile, din 179 de tari, fiind, pe drept cuvânt, considerata ca cea mai mare reuniune care a avut vreodata loc la un astfel de nivel.

Au fost semnate si asumate raspunderi concrete, din partea fiecărei tari participante, in problemele mediului si ale dezvoltarii. „Intalnirea de Varf a Pamantului”, cum mai este cunoscut Forumul de la Rio, are prin documentele adoptate o importanta deosebita in viitorul dezvoltarii societatii umane.

La aceasta Conferinta au fost adoptate cinci documente care se constituie in programe concrete pentru implementarea in practica a principiilor dezvoltarii durabile:

1. **Declaratia de la Rio asupra mediului si dezvoltarii.** Sintetizeaza drepturile si responsabilitatile fiecărei natiuni in realizarea dezvoltarii si bunastarii umane, in apararea si conservarea mediului. Este accentuata ideea ca singura cale spre un progres economic sigur, pe termen lung, consta in corelarea acestuia cu cerintele protectiei mediului. Sunt prezentate 27 de principii care pot ajuta la realizarea acestui deziderat.

2. **Declaratia de principii pentru indrumarea gospodarii, conservarii si dezvoltarii durabile a tuturor tipurilor de paduri.** Se recunoaste astfel in mod explicit importanta deosebita pe care o au padurile pentru dezvoltarea economica si pentru intretinerea tuturor formelor de viata. Padurile reprezinta surse de energie regenerabila si materii prime pentru industrie.
3. **Conventia cadru a Natiunilor Unite referitoare la schimbarea climei.** Prin activitatile sale, omul introduce in atmosfera mari cantitati de gaze, printre care si CO₂. Acesta contribuie la cresterea efectului de sera din atmosfera Pamantului. Rolul principal al acestei Conventii il reprezinta stabilizarea gazelor din atmosfera care provoaca efectul de sera.
4. **Conventia privind diversitatea biologica.** Conservarea si utilizarea durabila a diversitatii biologice au o importanta deosebita in asigurarea nevoilor de hrana, sanatate si a altor necesitati pentru populatie, mereu in crestere, a globului. Desi investitiile in conservarea biodiversitatii vor fi considerabile, beneficiile aduse de acestea justifica eforturile ce urmeaza a fi facute.
5. **Agenda 21, reprezinta un program amplu, detaliat, concret , despre modul in care dezvoltarea in sec. XXI poate deveni durabila.** Este cel mai important document adoptat la intalnirea la varf a pamantului. Ea reflecta dorinta natiunilor semnatare de a coopera in domeniul protectiei mediului, al dezvoltarii economice si sociale, al gospodarii rationale a tuturor resurselor naturale ale mediului. In cele 40 de capitole ale sale, Agenda 21 analizeaza toate aspectele vietii sociale si economice care confrunta la ora actuala planeta, stabilind masuri si responsabilitati precise pentru toate verigile societatii: guvern, sindicat, oamenii de afaceri, oamenii de stiinta, femei, tineri, copii, organisme internationale, organizatii neguvernamentale, grupuri sociale , categorii profesionale, sectoare de activitate, etc.

5.2. Obiective nationale, comunitare, internationale, relevante pentru plan

Obiectivele politicii de mediu ale UE

Aderarea României la structurile UE impune transpunerea în legislația română a acquis—ului comunitar, implementarea și controlul implementării legislației specifice. Politica Uniunii Europene și acțiunea sa asupra mediului pot fi schițate prin programele sale de acțiune asupra mediului începute în 1973.

Decretul unic european și Tratatul Maastricht au stabilit obiectivele fundamentale de:

- protecție și îmbunătățire a calității mediului;
- contribuire la protejarea sănătății umane;
- asigurare a unei utilizări prudente și raționale a resurselor naționale.

Sub Maastricht, Curtea Europeană poate impune amenzi unui stat membru care nu a reușit implementarea legii UE și punerea în vigoare în întregime a acesteia. De asemenea,

principiile “poluatorul plătește” și “pagubele asupra mediului trebuie să fie rectificate la sursă” sunt identificate în articolul 130 din Decretul Unic European.

Al șaselea program de acțiune în domeniul mediului al UE “Mediu 2000: Viitorul nostru comun, șansa noastră”, pune accentul pe prevenirea poluării factorilor de mediu în special a apelor, realizarea unui plan de gestiune a deșeurilor, utilizarea durabilă a resurselor naturale. Programul este parte integrantă a strategiei de dezvoltare durabilă a Comunității Europene.

Programul Operațional Sectorial de Mediu (POS Mediu)

Programul Operațional Sectorial de Mediu este strâns corelat cu obiectivele naționale strategice prevăzute în Planul Național de Dezvoltare (PND) și se bazează pe principiile și practicile Uniunii Europene. Obiectivele specifice ale POS Mediu sunt:

- Îmbunătățirea accesului la infrastructura de apă, prin asigurarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare în majoritatea zonelor urbane;
- Ameliorarea calității solului, prin îmbunătățirea managementului deșeurilor și reducerea numărului de zone poluate istoric în minimum 30 de județe ;
- Reducerea impactului negativ cauzat de centralele municipale de termoficare vechi în cele mai poluate localități;
- Protecția și îmbunătățirea biodiversității și a patrimoniului natural prin sprijinirea implementării rețelei NATURA 2000;
- Reducerea riscului la dezastre naturale, prin implementarea măsurilor preventive în cele mai vulnerabile zone.

Planul Local de Acțiune pentru Mediu (PLAM) pentru județul Constanța reprezintă strategia pe termen scurt, mediu și lung pentru soluționarea problemelor de mediu din județ prin abordarea pe principii dezvoltării durabile și este în deplină concordanță cu Planul Național de acțiune pentru protecția mediului.

Planul Local de Acțiune pentru Mediu județul Constanța a fost realizat într-un larg parteneriat între serviciile publice descentralizate ale unor ministere, autoritățile administrației publice locale, agenți economici și societate civilă.

PLAM-ul reprezintă un proces de planificare strategică necesar având în vedere resursele limitate disponibile pentru soluționarea problemelor și aspectelor de mediu, pentru definirea priorităților și planificarea implementării acestora prin dezvoltarea unui sistem de colaborare și parteneriat efectiv între comunitate, autorități, locale și structurile de finanțare.

Principalele obiective pentru care s-a decis elaborarea unui astfel de document sunt:

- îmbunătățirea condițiilor de mediu la nivelul județului Constanța prin implementarea unor acțiuni concrete și eficiente din punct de vedere al costurilor;
- identificarea, stabilirea și evaluarea unor priorități de acțiuni în domeniul mediului în conformitate cu valorile comunității;

- intarirea cooperarii institutionale, promovarea parteneriatului intre cetateni,
- reprezentantii autoritatilor locale, ONG-uri si mediul de afaceri;
- imbunatatirea participarii publicului la luarea deciziei pentru a schimba perceptia;
- populatiei in ceea ce priveste abordarea problemelor de mediu, constientizarea publicului, cresterea responsabilitatii acestuia si cresterea sprijinului acordat de public pentru actiunile strategice si pentru investitii;
- intarirea capacitatii autoritatilor locale si ONG-urilor de a gestiona si implementa programe de mediu;
- monitorizarea tuturor actiunilor si asigurarea unei baze de date pentru urmarirea si unde este cazul ajustarea acestor actiuni;
- respectarea reglementarilor nationale în domeniul mediului.

In cazul PUZ analizat au fost selectate si analizate mai multe obiective relevante, legate in mod direct de:

- aspectele de mediu indicate in Anexa 2 a HG nf. 1076/2004;
- problemele de mediu relevante rezultate in urma analizarii starii actuale a mediului;
- obiectivele si masurile propuse prin planul urbanistic zonal.

5.3. Obiective de mediu relevante pentru planul analizat

Pentru prpopunerea listei de obiective au fost consultate documentele de referinta la nivel local/ regional /national , s-au purtat discutii in cadrulk sedintelor Grupului de lucru, rezultand astfel lista de obiective evidentiata in tablul urmat.

Tabelul nr.17 Obiective de mediu pentru evaluarea planului urbanistic zonal studiat

Factor de mediu	Obiective de mediu relevante	Indicatori	Tinte
Apa	OR 1 Limitarea incarcarii cu poluanti a apelor uzate provenite din	indicatori de calitate pentru apele uzate generate	Incadrarea in NTPA 002/205 a apelor uzate evacuate in reseaua de canalizare

	activitatile din zona PUZ		
Aer/Clima	OR2 Reducerea impactului emisiilor asociate activitatilor din zona PUZ asupra calitatii aerului	Standarde de calitate pentru aer (emisii si imisii)	Incadrarea valorilor poluantilor specifici in standarde de calitate : SO2, NO2, CO, PM10, PM2,5 utilizarea resurselor regenerabile de energie
Sol/Subsol/Utilizarea terenurilor	OR3 Depozitarea corespunzatoare a deseurilor OR4 Evitarea poluarii solurilor cu ape uzate , produse petroliere OR 5 Protectia malului lacului Siutghiol	Indicatori specifici pentru terenurile cu folosinte sensibile	Aplicarea masurilor si procedurilor stabilite conform Planului HSEQ in perioadele in care se executa lucrari Incadrarea in limitele impuse de Ordin nr. 756/1997 Se vor prespecta prevederilor Legii Apelor
Managementul deseurilor	OR6 Colectarea selectiva a deseurilor	Evolutia cantitatii de deseuri generate si eliminate	Cantitatea de deseuri reciclate
Populatie si sanatate publica, mediul sociale si economic	OR7 Imbunatatirea calitatii perisajului, amenajarea spatiilor verzi si a zonelor de recreere OR8	Cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate	Respectarea HCJC 152/2013 prin asigurarea procentului de spatii verzi in functie de destinatia obiectivului

	<p>Armonizarea cadrului natural cu cel construit</p> <p>OR9</p> <p>Imbunatatirea standardelor de viata ale populatiei</p>	<p>Optiuni privind utilizarea resurselor regenerabile de energie</p> <p>Crearea unor noi locuri de munca</p>	
--	---	--	--

6. POTENTIALE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI

6.1. Impactul asupra factorului de mediu apa

Pentru alimentarea cu apa a imobilelor din zona studiata se poate realiza o retea de distributie apa din conducta de aductiune apa Dn 450 mm F existenta pe Bd. Tomis. Aceasta trebuie sa asigure necesarul de apa pentru consumul menajer si pentru stingerea incendiilor.

Ulterior, se vor executa bransamente la rețeaua publica care se va proiecta, bransamente dimensionate corespunzator fiecarui imobil. Acestea se vor executa pe baza autorizarii și avizului R.A.J.A.

Pentru stingerea unui eventual incendiu se vor monta hidranti de incendiu exterior pe rețeaua ce se va extinde.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face gravitational sau prin pompare in conductele de refulare din zona. Statiile de pompare si conductele de refulare prin intermediul carora se va realiza evacuarea apelor uzate se vor dimensiona corespunzător fiecarui imobil.

Evacuarea apelor pluviale din incinte se vor dirija catre suprafetele inierbate, iar cele de pe domeniul public catre reseaua pluviala existenta in zona. Apele pluviale potential poluate cu produse petroliere se vor preepura in separatoare de hidrocarburi.

Tinand cont de caracteristicile cladirilor (imobile de locuit) se poate afirma ca nu vor exista modificari calitative ale apelor subterane ca urmare a amplasarii obiectivului in zona studiata. De asemenea, nu se pune probleme afectarii ecosistemelor acvatice sau a folosintelor de apa.

In ce priveste calitatea apelor de suprafata, se va respecta zona de protectie a malului lacului Siutghiol, de 5 m, conform Anexei nr. 2 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Concluzia evaluarii este ca implementarea planului nu afecteaza ape de suprafata sau subterane aflate pe amplasament sau in vecinatatea acestuia, iar masurile propuse in plan (alimentare cu apa din retea si colectarea apelor uzate in retea de canalizare) sunt de natura sa reduca impactul implementarii planului asupra factorului de mediu apa.

6.2. Impactul asupra factorului de mediu aer

Construciile propriu-zise nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului avand in vedere destinatia acestora (imobile de locuinte).

Solutiile legate de sistemele de ventilatie, aer conditionat si incalzire ale cladirilor nou construite, echipamentele si instalatiile utilizate trebuie sa fie alese, dimensionate si realizate astfel incat sa nu constituie un factor de poluare a aerului si de disconfort pentru locuitorii zonei. Mai multe detalii referitoare la aceste aspecte sunt prezentate in capitolul 7 al raportului, unde se fac cateva recomandari referitoare la problemele enuntate.

Impactul asupra factorului de mediu aer se manifesta in principal prin intensificarea traficului in zona, datorita realizarii imobilelor, cu atat mai mult cu cat zona este una intens circulata, fiind in apropierea Bulevardului Tomis. Tocmai de aceea o importanta deosebita trebuie acordata spatiului verde care are capacitatea de a purifica aerul, eliminand gazele nocive si praful, rol de a regulariza temperatura si umiditatea aerului, functionand ca o bariera microbiana a aerului. Se impune o atentie deosebita in ceea ce priveste amenajarea spatiilor verzi incinta amplasamentului, a parcurilor, a gradinilor, a plantarii de arbori. Studiile de specialitate arata ca un hectar de plantatie intravilană absoarbe în 8 ore o cantitate de 8 kg de dioxid de carbon, echivalent cu cea expirată de 20 de persoane.

In perioada derularii lucrarilor pentru realizarea /construirea imobilelor, principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz SO_x, NO_x, CO.

De asemenea, executarea propriu-zisa lucrarilor de realizare a proiectului poate determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului.

In scopul diminuarii impactului asupra factorului de mediu aer, in perioada executarii lucrarilor de modernizare a strazilor, se recomanda:

- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic in vederea asigurarii performantelor tehnice si a unui consum optim de combustibil;

- folosirea de utilaje si echipamente de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor evacuati in atmosfera;
- transportul materialelor de constructie (in special cele pulverulente: ciment, nisip) ce pot elibera in atmosfera particule fine se va face cu autovehicule corespunzatoare, acoperite cu prelata;
- umectarea periodica a drumurilor din interiorul obiectivului si a materialului ce urmeaza fi incarcat, pentru minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera;
- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, eventual zilnic daca este cazul, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera.

6.3. Impactul asupra florei, faunei, biodiversitatii `

Avand in vedere propunerile PUZ se poate afirma ca impactul asupra vegetatiei existente in zona si implicit asupra faunei asociate este nesemnificativ.

Amplasamentul analiza prin PUZ se suprapune partial cu limitele ROSPA0057 Lacul Siutghiol.

Referitor la aspectele de biodiversitate, respectiv avifauna, prin pozitia sa amplasamentul aferent PUZ analizat nu constituie o zona favorabila pentru odihna, cuibarire, hranirea sau iernat pentru speciile reprezentative ce au determinat declararea ariei drept sit Natura 2000 a ariei de protectie speciala avifaunistica ROSPA0057 Lacul Siutghiol. S-a urmarit identificarea speciilor de fauna din zona analizata cu accent pe cele de interes conservativ si relatia acestora cu amplasamentul.

Deoarece pe amplasament nu se regasesc conditii favorabile pentru adapost, odihna si cuibarit terenurile vizate prin plan nu prezinta interes deosebit pentru avifauna din aria naturala protejata.

In ceea ce priveste impactul proiectului asupra speciilor protejate si habitatelor de interes comunitar din zona analizata, situatia se prezinta in modul urmator. In zona analizata nu exista habitate de interes comunitar, ca urmare impactul proiectului asupra acestui tip de habitate este practic nul.

Propunerile P.U.Z.in zona de suprapunere cu ROSPA0057 Lacul Siutghiol se refera la amenajarea unor zone de agrement, zone spatii verzi. Nu se propun constructii pe oglinda apei, in interiorul zonei de protectie, dar malul lacului se va amenaja pentru facilitarea accesului la zonele de agrement, ceea ce nu va aduce prejudiciu ariei naturale protejate.

Speciile de pasari acvaticice, pentru care Lacul Siutghiol a fost declarat sit Natura 2000, nu vor fi influentate in niciun fel de implementarea PUZ. Aceste specii folosesc lacul pentru odihna si hranire numai in perioada de migratie si de iernare. Locul lor favorit il constituie apa lacului, de obicei la mare distanta de maluri. Implementarea planului nu va influenta evolutia numerica a populatiilor in cadrul ariei naturale protejate de interes comunitar.

In ceea ce priveste speciile de pasari, pentru care situl ROSPA 0057 Lacul Siutghiol a fost declarat , putem estima ca impactul asupra acestora este nesemnificativ, conform celor prezentate mai sus.

6.4. Impactul asupra factorului de mediu sol-subsol

Impactul asupra factorului de mediu sol-subsol poate fi considerat unul semnificativ negativ avand in vedere faptul ca realizarea proiectului presupune desfiintarea unei suprafete semnificative de sol vegetal . Se apreciaza ca volumul de sol vegetal care va fi indepartat de pe amplasament ca urmare a realizarii imobilelor va putea fi partial refolosit la amenajarea noilor spatii verzi in incinta ansamblului.

6.5. Impactul asupra sanatatii populatiei

Noul obiectiv ce urmeaza sa se construiasca pe suprafata inclusa in PUZ este dispus in aceeasi linie cu fronturile invecinate, cu respectarea distantelor fata de fronturile existente pentru asigurarea conditiilor de insorire prevazute de normativele in vigoare si pentru a putea asigura un numar suficient de locuri de parcare in incinta amplasamentului. Acest mod de amplasare creaza un ansamblu arhitectural placut integrand armonios noile constructii.

Avand in vedere distantele fata de imobilele invecinate, amplasarea imobilelor existente si a celui nou propus fata de punctele cardinale, dar si amplasarea imobilelor unele fata de altele se constata ca perioada de insorire minima este asigurata.

Patrunderea razelor solare in incaperi produce diverse efecte. De prima importanta pentru salubritatea cladirilor , si deci si pentru sanatatea oamenilor ce le folosesc este efectul bactericid. Cercetarile microbiologice au aratat ca cea mai mare parte din bacteriile care nu formeaza spori sunt omorate de o expunere la razele solare directe, de durate relativ scurte, cuprinse intre 2 si 10 minute (tuberculoza, holera, febra tifoida,etc.).

Bacteriile care formeaza spori sunt insa mult mai rezistente; durata de expunere la razele solare directe trebuie sa fie aproape de 60 de ori mai mare. Si chiar daca soarele nu le-a ucis din cauza unei expuneri prea scurte, ele sunt mult atenuate ca virulenta. De altfel, insasi lumina zilei de la bolta cereasca, are un efect bactericid, apreciat, ca putere, cam la o treime din aceea a expunerii directe la soare. Geamurile obisnuite, absorbind sau reflectand o anumita parte din radiatia integrala a soarelui, constituie o cauza a diminuarii actiunii bactericide a acesteia. Astfel, bacilul Koch plasat dupa un astfel de geam, rezista doua sau trei zile expus la razele solare. De aici apare necesitatea deschiderii frecvente a ferestrelor si dotarea cu geamuri speciale, transparente pentru tot spectrul, a unor cladiri precum sanatorii, asezaminte pentru copii, altele cu specific asemanator. Deci, elementul cantitativ ce intervine drept conditie pentru insorirea terenurilor, cladirilor si incaperilor este durata de insorire- pentru un anumit punct considerat pe sol, pe o fatada sau in interiorul unei incaperi, timpul din momentul in care intra sub expunerea razelor solare directe, pana cand aceasta expunere inceteaza. Exista o insorire posibila, cea care ar avea loc daca cerul ar fi in permanenta senin. De fapt insorirea reala este redusa fata de aceasta, din cauza nebulozitatii variabile a cerului. In calculul si normarea insoririi se ia in considerare durata

posibila maxima-dar tinandu-se seama de reducerile de durate de insorire care se produc in realitate. In general, in normative conditia este ca durata insoririi sa fie de 6 ore minim.

In acest caz insorirea se considera pe sol si in limitele cauzate de obstacole naturale: relief, paduri, etc. Nu se iau in considerare, la aceasta conditie, obstacolele formate din constructii. Aceasta durata de 6 ore este uzuala in regiunile temperate in care se afla inclusa si tara noastra. A doua conditie priveste insorirea fatadelor cladirilor. In general normativele prevad ca teritoriile destinate zonelor de locuit trebuie sa fie astfel alese si delimitate incat sa asigure posibilitatile de insorire a locuintelor, calculate la minim 1 ½ ore zilnic, pentru toate incaperile de locuit sau cel putin pentru una din doua, sau doua din 3-4 asemenea incaperi pentru fiecare locuinta.

Normativele nu pun in general conditii pentru insorirea interioara a incaperilor. Se considera in aceasta privinta ca daca s-a asigurat insorirea fatadei in modul aratat, iar ferestrele sunt dimensionate corespunzator pentru a asigura iluminarea de zi- atunci insorirea ce se produce prin aceste ferestre in interiorul incaperilor ar fi satisfacatoare. In consecinta, cladirile invecinate care pot forma obstacole la ajungerea luminii solare pe fatadele considerate, micșorand duratele de insorire a acestora- trebuie sa fie dispuse , distantate si dimensionate astfel incat sa fie asigurata durata de 1 ½ ore de insorire zilnic. Cele mentionate inainte reprezinta reguli prevazute in normativele de proiectare si sunt luate in considerare la proiectarea oricarei cladiri astfel incat se presupune ca si la proiectarea prezentului imobil s-au avut in vedere aceste aspecte.

Pentru PUZ-ul studiat beneficiarul a obtinut *Notificare –asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 1366R/ 30.10.2019* emisa de DSP Constanta. (**anexa 17**) , cu respectarea conditiilor prevazute de reglementarile sanitare in vigoare si obligativitatea executarii clauzelor impuse, respectiv:

- se va avea in vedere separarea functiunilor , raportul interdependent al diferitelor zone functionale in zonele destinate locuirii si nfunctiunilor complementare ale acestora in conformitate cu prevederile Ord. M.S. nr. 119/ 2014 actualizat prin Ord. M.S. nr. 1378/ 2018, art. 2;
- la stabilirea amplasamentului noilor cladiri , trebuie sa se tina cont de obiectivele existente in zona precum ferme, adaposturi pentru animale sau alte surse potentiale de disconfort cu respectarea simultana a distantelor legale fata de limitele proprietatilor si a zonelor de protectie sanitara , cat si a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3, alin (1) si art 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatatilor agricole;
- unitatilor sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sanatate creselor, gradinitelor, scolilor, li se asigura o zona de protectie sanitara fata de cladirile de locuit din vecinatate de maxim 15 m sau stabilita prin studii de impact asupra starii de sanatate a populatiei;
- este imperios necesar sa se asigure insorirea incaperilor de locuit , de pe toate fatadele care se invecineaza , de la toate nivelele, atat din cladirea propusa , cat si din cladirile inveciate , pe o durata de minimum 1 ½ ore/ zi la solstitiul de iarna;
- asigurarea de platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere , amplasate la o distanta de minimum 10 m de ferestrele locuitelor , imprejmuite, impermealizate cu asigurarea unei pante de scurgere , si vor fi prevazute cu sistem de

spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare , vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;

- asigurarea spatiilor de joaca pentru copii amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- amplasarea locurilor de parcare la minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- la executia locuintelor de vor respecta cu strictete parametrii sanitari in conformitate cu prevederile art 17-19 din O.M.S. nr. 119/2014 actualizat prin O.M.S. nr. 1378/2018;
- asigurarea tuturor spatiilor si a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nicidecum , care pot crea riscuri pentru sanatate si disconfort pentru populatie , atat in perioada executarii lucrarilor , cat si in perioada de functionare a obiectivului propus , astfel incat sa se respecte toate normativele si standardele in vigoare.

Un impact secundar este determinat de disconfortul creat asupra locuitorilor din zona datorita desfiintarii vegetatiei existente pe amplasament, aceasta avand capacitatea de a purifica aerul, eliminând praful și gazele nocive, de a regulariza temperatura si umiditatea aerului captand vara până la 50% din praful atmosferic (iarna, 37%) si funcționând astfel ca o barieră biologică de epurare microbiană a aerului. De asemenea aceasta vegetatie actiona si ca o bariera impotriva zgomotului creat de traficul de pe Bulevardul Tomis. Prin PUZ se prevede respectarea HCJC 252/2013, respectiv:

- **constructii administrative**- vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorative si de protectie cu o suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **constructii comerciale** - vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorative si de protectie cu o suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **constructii de turism** - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **blocuri de locuinte** - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de min. 30 % din suprafata terenului;
- **constructii de locuinte unifamiliale** – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de min. 5 mp/ locuitor;
- **constructii de sanatate**- vor fi prevazute aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata de minim 15 mp/persoana.

Totusi prin masurile luate privind amenajarile de spatii verzi si plantarea unor perdele forestiere la limita amplasamentului acest impact va fi mult diminuat si se apreciaza chiar ca prin numarul de arbori plantati si dimensiunile spatiilor verzi se poate imbunatati capacitatea de purificare a aerului in zona , comparativ cu situatia existenta.

De asemenea o atentie deosebita trebuie acordata managementului deseurilor atat in perioada construirii obiectivelor cat si in perioada functionarii acestora. Este importanta asigurarea

colectarii selective a deseurilor , depozitarea acestora in spatii corespunzatoare pana la preluarea de catre societatile autorizate in acest sens.

6.6. Mediul social si economic, peisaj, patrimoniu cultural

Propunerile PUZ nu vor avea impact negativ asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari de populatie in zona. Prin crearea de noi locuinte se apreciaza ca realizarea obiectivului are impact pozitiv atat din punct de vedere social cat si din punct de vedere economic.

Din punct de vedere peisagistic noul ansamblu se integreaza bine in cadrul zonei. Se vor utiliza materiale si finisaje moderne, rezistente la uzura si aspectoase.

Amplasarea firmelor se va face de regula paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.

Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare.

Din punct de vedere al patrimoniului cultural pe terenul studiat se identifica *situri arheologice*, aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015, si identificate pe planul Reglementări urbanistice atasat anexei 12 , astfel:

- amplasamentul estimativ al sitului arheologic Palazu Mare cod CT-I-S-B-02724;
- amplasamentul estimativ al așezării rurale sec.II-IV, epoca romană cod CT-I-S-B-02724,01;
- amplasamentul estimativ al necropolei neolitice cod CT-I-S-B-02724,02;
- traseul estimativ al unui apeduct roman neclasificat.

Beneficiarul a obtinut Avizul nr. 2134/U/07.10.2019 emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale-Directia Judeteana pentru Cultura Constanta (anexa 18)

6.7. Gestiunea deseurilor

Deseurile produse în timpul derulării lucrărilor, se colectează pe categorii si sunt depozitate temporar în incinta organizării de șantier, intr-un spatiu special amenajat.

Gestionarea tuturor tipurilor de deseuri rezultate ca urmare a efectuării lucrărilor de constructii se va face de catre constructorul general al lucrarilor si va fi o conditie impusa de beneficiar constructorului. Este foarte important ca acest management al deseurilor sa se faca in mod corespunzator astfel incat sa fie evitata producerea unor poluari accidentale sau accidente de munca.

Materialele inerte, cum sunt resturile de materiale de constructii sau pamantul rezultat de la excavari vor fi transportate la o rampa de deseuri inerte, la depozitul ecologic de la Ovidiu sau in alte locuri indicate de Primaria Constanta prin Autorizatia de Construire.

Solul vegetal va fi decopertat separat, depozitat in spatiu special amenajat si ulterior utilizat la amenajarile de spatii verzi din zona ansamblului.

După punerea în funcțiune a obiectivului, deseurile menajere vor fi depozitate in containere tip europubele cu care vor fi dotate locuintele si vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate orasenesca.

In zona locuintelor colective au fost proiectate spatii special amenajate pentru colectarea deseurilor pe categorii, in recipiente colorate diferite, spatii, amplasate la parterul blocurilor.

7. POTENTIALLE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA SANATATII IN CONTEXT TRANSFRONTIERA

Nu este cazul.

8. MASURILE PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA SI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA MEDIULUI

8.1. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa

Alimentarea cu apa a imobilelor propuse se va realiza prin racordarea la retelele publice existente in zona.

Apele uzate vor fi colectate prin intermediul retelelor interioare de canalizare ce vor fi realizate pentru fiecare obiectiv in parte, iar ulterior reseaua interioara va fi racordata la sistemul stradal. La schimbări de directive și panta se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul, se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în reseaua de canalizare orășenească. Apele uzate evacuate în reseaua de canalizare orășenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform NTPA002/2005.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind reseaua de canalizare se vor efectua de către firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente.

Apele pluviale vor fi captate și dirijate către Lacul Siutghiol, dar nu înainte de a fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

Recomandari:

- contorizarea consumului de apă;
- respectarea distanțelor dintre conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- realizarea unor stații de pompare pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, în reseaua de canalizare, în baza unor proiecte de specialitate;

- se va avea in vedere montarea de separatoare de produse petroliere inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare;
- colectarea apelor pluviale sa se faca separat de evacuarea apelor menajere;
- asigurarea zonelor minime de protectie sanitare cu regim sever pentru conductele de aductiune apa, respectiv conductelor de refulare ape uzate;
- se va respecta zona de protectie a malului lacului Siutghiol, de 5 m, conform Anexei nr. 2 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- respectarea zonei de protectie sanitara cu regim sever ale surselor de apa Cisma 1 administrate de R.A.J.A. Constanta, avand in vedere existenta acestei zone in partea de sud a teritoriului studiat ;
- respectarea perimetrului de protectie hidrogeologica pentru sursa de apa administrata de R.A.J.A.Constanta, avand in vedere ca teritoriul studiat se suprapune peste acest perimetru pe o suprafata de cca. 1,41 ha.

Se preconizeaza ca aplicarea masurilor enumerate anterior nu vor aduce modificari calitative ale apelor subterane sau de suprafata, ca urmare a amplasarii noilor obiective in zona analizata.

8.2. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

- inca nu au fost stabilite detaliile legate de modul de incalzire al spatiilor, acestea vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare;
- sunt prevazute amenajari de spatii verzi dupa realizarea constructiilor si acceselor, spatiul verde avand rolul de a igieniza si infrumuseta mediul, fiind benefic pentru sanatate.

Recomandari:

- varianta o reprezinta dotarea noilor imobile cu centrale termice de apartament care sa functioneze cu gaz metan alimentat din reseaua oraseneasca de gaze, avand in vedere ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proveniti din surse neregenerabile;
- pentru asigurarea utilitatilor nu trebuie omisa nici posibilitatea utilizarii surselor alternative de energie. Datorita numarului mare de zile insorite, totalizand 2350 ore/an, Constanta si zonele limitrofe se preteaza foarte bine pentru utilizarea energiei solare ca energie alternativa si de aceea se recomanda montarea de panouri solare in zona noului ansamblu rezidential, utilizate chiar si in combinatie cu surse conventionale de productie a energiei.
- In cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.

8.3. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

- in vederea prevenirii producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra calitatii solului si subsolului zonei, se recomanda verificarea periodica a retelelor de utilitati din zona, in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere;
- organizarea corespunzatoare a spatiilor de stocare/colectare temporara a deseurilor. Aceste spatii sa fie amenajate in interiorul cladirilor, spatiile sa fie corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura salubritatea.

8.4. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu flora, fauna, biodiversitate

Se recomanda amenajarea de spatii verzi si plantari de arbori in zonele ramase libere dupa realizarea constructiilor si acceselor, respectiv plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj, precum si o limitare a zgomotului generat din activitatile de locuit, cazare/ agerement a turistilor. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Se va avea in vedere respectarea procentelor de spatii verzi care necesita a fi amenajate in raport cu suprafata terenului conform prevederilor H.C.J.C. nr. 152/2013 si in acest sens se recomanda ca proiectele de amenajare a spatiilor verzi sa fie definitivite inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire si sa faca parte din documentatia D.T.A.C.

8.5. masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra sanatatii populatiei

- amplasarea noilor cladiri unele fata de altele se va realiza astfel incat sa se asigure perioada minima de insorire, conform normativelor in vigoare;
- se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale;
- se amenajeaza trotuare, alei carosabile pentru parcaje in interiorul incintei;
- se vor amplasa spatii verzi in incinta;
- orice cladire, dar si orice unitate cu scop lucrativ , pentru odihna sau recreere va trebui sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

9. MODALITATI DE SELECTARE A VARIANTELOR, DE EVALUARE, DIFICULTATI

9.1. Analiza alternativelor

S-a ajuns la varianta prezentata in ceea ce priveste atat regimul de inaltime al cladirii cat si modalitatea de amplasare a acesteia in cadrul parcelei tinandu-se cont de necesitatea respectarii prevederilor legale din regulamentul de urbanism referitoare la forma, dimensiunile constructiilor, modul de amplasare a acestora si distantele fata de vecinatati dar avand in vedere si evitarea crearii de disconfort pentru locuitorii din imediata vecinatate.

S-a analizat in cadrul studiului si varianta evolutiei mediului in cazul neimplementarii planului, situatie in care terenul ar ramane la starea actuala, ceea ce in timp ar putea duce la degradarea conditiilor de mediu, sau in cel mai bun caz la mentinerea actualelor conditii de mediu.

9.2. Evaluarea impactului

Impactul direct asupra factorilor de mediu apare si se manifesta pe parcursul derularii lucrarilor de construire a imobilelor si in perioada functionarii acestora, deterrminat de emisiile generate in apa, aer, sol.

Impactul direct asupra factorului de mediu apa. In perioada derularii lucrarilor de constructii impactul direct se manifesta asupra calitatii apei subterane , in situatii accidentale pot fi afectate de scurgerea de produse petroliere, depozitarea materialelor si deseurilor in conditii necorespunzatoare.

In situatia in care masurile propuse pentru diminuarea impactului asupra mediului sunt aplicate in mod corespunzator, se apreciaza ca nu vor aparea efecte adverse semnificative asupra factorului de mediu apa.

In perioada functionarii imobilelor un impact direct al activitatii asupra factorului de mediu apa poate fi reprezentat de avarii la reseaua de canalizare, si astfel apele uzate ar ajunge in subsol si in panza freatica.

In perioada lucrarilor de executie a imobilelor va exista un impact direct asupra factorului de mediu aer, manifestat prin cresterea cantitatilor de pulberi totale, dar si a cantitatii de gaze

arse datorita combustibilului folosit pentru deplasarea mijloacelor de transport ale santierului si pentru functionarea echipamentelor si utilajelor. Poluarea atmosferica rezultand din functionarea acestor utilaje, este caracterizata in principal prin emisii de gaze si particule poluante: monoxid de carbon, oxizi de azot, hidrocarburi volatile usoare, prafuri continand plumb si compusi sulfurati.

Nivelul emisiilor va varia destul de mult , functie de conditiile de vreme in perioada desfasurarii lucrarilor de construire a imobilelor, si nu in ultimul rand de managementul care se aplica in cadrul lucrarilor de construire a acestora. Este vorba despre un impact temporar, reversibil, manifestat in mod discontinuu si la nivel local in zona amplasamentului.

Avand in vedere masurile propuse pentru diminuarea impactului asupra mediului aer in prezentul raport, aplicate in mod corespunzator, se apreciaza ca nu vor aparea efecte adverse semnificative asupra factorului de mediu aer.

In perioada functionarii imobilelor, impactul direct asupra aerului se manifesta prin traficul autovehiculelor/ tirurilor in zona amplasamentului, respectiv prin gazele de esapament ale autovehiculelor care circula pe accesele carosabile.

Se poate aprecia ca in zona amplasamentului analizat conditiile meteorologice sunt favorabile avand in vedere ca amplasamentul propus pentru construirea imobilului se afla in zona litorala unde intensitatea vantului are o contributie majora in dispersia emisiilor, astfel ca impactul este atenuat, si datorita conditiilor bune de dispersie, sursele de poluare a aerului descrise anterior, in timpul functionarii obiectivului, vor avea un impact semnificativ negativ.

In perioada construirii imobilelor, impactul direct asupra solului si subsolului se poate manifesta in conditiile in care utilajele nu sunt intretinute corespunzator si vor exista pierderi de lubrefiant sau carburant, respectiv scurgeri de produse petroliere ca urmare a unor defectiuni la motoarele sau cutiile de viteze ale autovehiculelor cu care sunt transportate materialele si materiile prime.

In situatia in care masurile propuse pentru diminuarea impactului asupra mediului sunt aplicate in mod corespunzator, se apreciaza ca nu vor aparea efecte adverse semnificative asupra solului si subsolului.

In perioada functionarii imobilelor propuse nu se prognozeaza poluarea solului si a subsolului in conditiile in care se vor respecta toate instructiunile tehnice si se vor implementa masurile de prevenire si diminuare a impactului, propuse.

Impactul indirect asupra factorilor de mediu se refera la transferul poluantilor emisi intr-un factori de mediu catre un alt factor de mediu.

In perioada functionarii imobilelor un impact direct al activitatii asupra factorului de mediu apa poate fi reprezentat de avarii la reseaua de canalizare, si astfel apele uzate ar ajunge in subsol si in panza freatica.

In ce priveste impactul indirect al construirii obiectivului analizat asupra factorului de mediu apa se poate manifesta doar in masura in care emsiile directe care afecteaza apa vor fi in cantitati semnificative, peste limitele admise si se manifesta timp indelungat, astfel incat sa permita transferul de la un factor de mediu la altul. Avand in vedere caracteristicile planului, si caracteristicile acestui tip de impact, in cazul in care se aplica in mod corespunzator masurile

propușe pentru diminuarea impactului, se apreciază că nu vor apărea efecte semnificative adverse asupra mediului.

În ce privește impactul indirect al construirii obiectivului analizat asupra factorului de mediu aer se poate manifesta doar în măsura în care emisiile directe care afectează aerul vor fi în cantități semnificative, peste limitele admise și se manifesta timp îndelungat, astfel încât să permită transferul de la un factor de mediu la altul.

În ce privește impactul indirect al construirii imobilelor asupra solului se poate manifesta doar în măsura în care emisiile directe care afectează solul vor fi în cantități semnificative, peste limitele admise și se manifesta timp îndelungat, astfel încât să permită transferul de la un factor de mediu la altul. Având în vedere caracteristicile proiectului, și caracteristicile acestui tip de impact, în cazul în care se aplică în mod corespunzător măsurile propuse pentru diminuarea impactului, se apreciază că nu vor apărea efecte semnificative adverse asupra mediului

Impactul cumulat

Terenul propus pentru realizarea investiției este situat în intravilanul Mun. Constanța, zona Palas, este cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului cu Bulevardul Tomis.

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora, existând și zone destinate turismului și agrementului. În situația în care imobilele menționate anterior se vor construi în aceeași perioadă cu cel analizat în prezentul raport, putem vorbi despre un impact cumulat asupra factorilor de mediu, îndeosebi asupra factorului de mediu aer, prin creșterea cantităților de pulberi atmosferice în perioada executării lucrărilor de construire a imobilelor.

Pentru evaluarea impactului global asupra mediului înconjurător privind amplasarea obiectivului în zona studiată, s-a utilizat metoda propusă de V. Rojanschi și prezentată în revista ‘Mediul înconjurător’, vol.II, nr. 1-2/1991.

S-au luat în considerare următorii factori de mediu :

- apă;
- aer;
- sol;
- flora și fauna;
- sănătatea populației.

Impactul produs asupra factorilor de mediu s-a evaluat printr-o notă în intervalul 1... 10. Nota 1 corespunde unei poluări maxime a factorului de mediu respectiv, iar nota 10 unui mediu nepoluat. Notele acordate fiecărui factor de mediu din cei cinci considerați s-au stabilit din ‘Scara de bonitate’, prezentată în tabelul 15.

Tabelul nr 15 SCARA DE BONITATE

Nota de bonitate	Efectele asupra omului și mediului înconjurător
10	- calitatea factorilor de mediu naturala, de echilibru - starea de sanatate pentru om naturala
9	- fara efecte
8	- fara efecte decelabile cazuistic - mediul este afectat în limite admise - nivel 1
7	- mediul este afectat în limite admise - nivel 2 - efectele nu sunt nocive
6	- mediul e afectat peste limita admisa-nivel 1 - efectele sunt accentuate
5	- mediul este afectat peste limitele admise – nivel 2 - efectele sunt nocive
4	- mediul este afectat peste limitele adm. - nivel 3 - efectele nocive sunt accentuate
3	- mediul degradat – nivel 1 - efectele sunt letale la durate medii de expunere
2	- mediul degradat - nivel 2 - efectele sunt letale la durate scurte de expunere
1	- mediul este impropriu formelor de viață

Tinand cont de toate aspectele prezentate in capitolele 6 si 7, in cadrul evaluarii s-au obtinut urmatoarele note de bonitate pentru factorii de mediu analizati:

N.B. APA = 8

N.B. AER = 8

N.B. SOL-SUBSOL = 7

N.B. FLORA-FAUNA = 7

N.B. SANATATEA POPULATIEI = 8

Notele de bonitate obtinute pentru fiecare factor de mediu in zona analizata servesc la realizarea grafica a unei diagrame, ca o metoda de simulare a efectului sinergic. Avand in vedere ca in cazul de fata au fost analizati cinci factori de mediu, figura geometrica va fi un pentagon. Starea ideala este reprezentata printr-un pentagon regulat inscris intr-un cerc ale carui raze corespund valorii 10 a notei de bonitate. Prin amplasarea pe aceste raze a valorilor

exprimand starea reala, se obtine o figura geometrica neregulata, cu o suprafata mai mica, inscrisa in figura geometrica ce corespunde starii ideale.

Indicele starii de poluare globala-IPG-reprezinta raportul dintre suprafata reprezentand starea ideala S_I si suprafata reprezentand starea reala S_R .

$$IPG = S_I/S_R$$

Cand nu exista modificari ale calitatii factorilor de mediu, deci cand nu exista poluare, acest indice este egal cu 1. Cand exista modificari, indicele IPG va capata valori supraunitare din ce in ce mai mari pe masura reducerii suprafetei figurii ce reprezinta starea reala. Pentru evaluarea impactului s-a intocmit o scara de la 1 la 6 pentru indicele poluarii globale a mediului , astfel:

Tabelul nr. 16

SCARA DE CALITATE

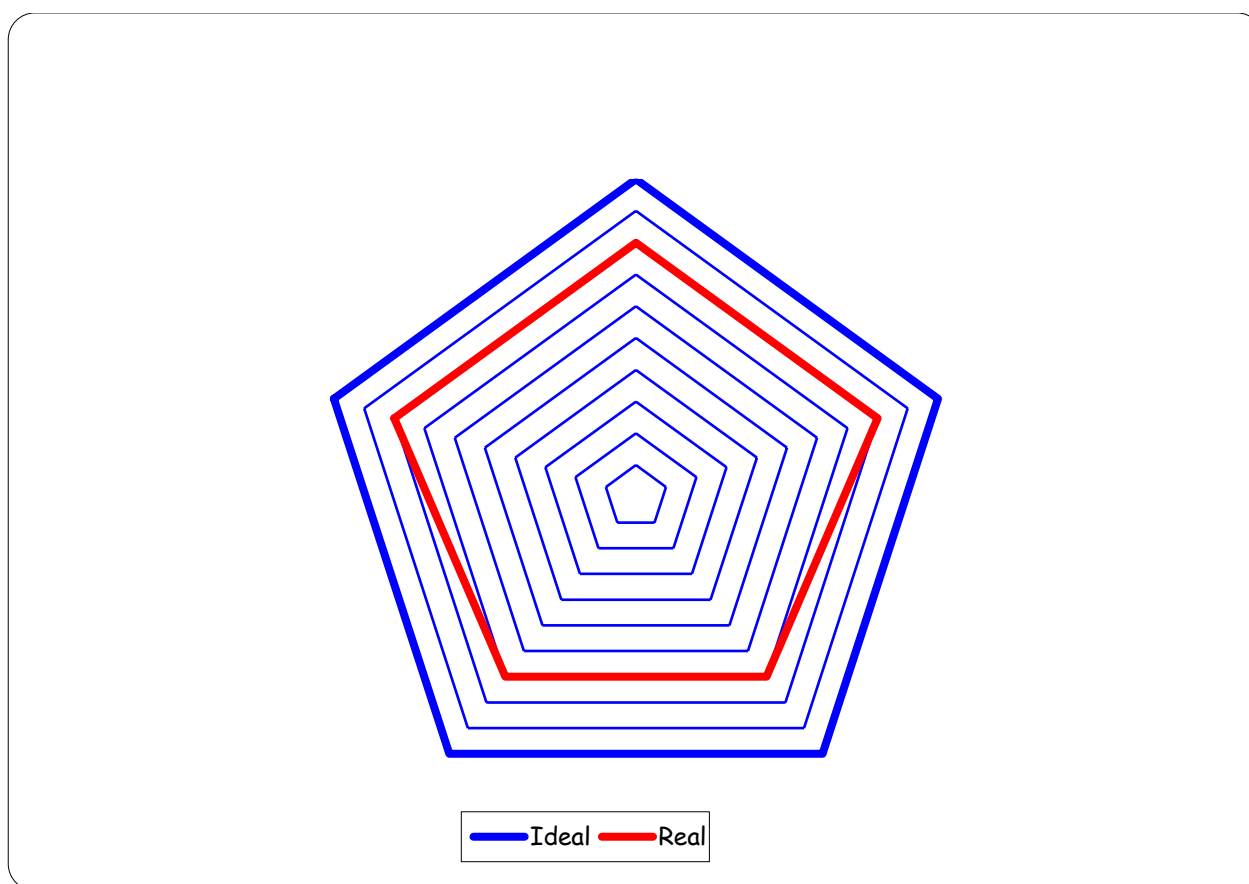
IPG = 1	- mediul natural este neafectat de activitatea umana
IPG = 1...2	- mediul este supus activitatii umane în limite admisibile
IPG = 2...3	- mediul este supus activitatii umane, provocand stare de disconfort formelor de viata
IPG = 3...4	- mediul este afectat de activitatea umana, provocand tulburari formelor de viata
IPG = 4...6	- mediul afectat grav de activitatea umana, periculos pentru formele de viata
IPG > 6	- mediul este degradat, impropriu formelor de viata

Calculul pentru stabilirea indicelui de poluare globala IPG in cazul de fata, conform metodei descrise a condus la urmatoarea valoare : **IPG = 1,73**

Rezulta ca prin realizarea si functionarea obiectivului analizat **mediul este supus activitatii umane in limite admisibile.**

CALCULUL PENTRU STABILIREA INDICELUI DE POLUARE GLOBALA

FACTORI DE MEDIU	NOTE DE BONITATE	
	Stare ideala	Stare reala
APA	10	8
AER	10	8
SOL SI SUBSOL	10	7
VEGETATIE SI FAUNA	10	7
SANATATEA POPULATIEI	10	8



suprafata ce corespunde starii ideale a mediului $S_i = 237,8$
 suprafata ce corespunde starii reale a mediului $S_r = 137,4$

$IPG = S_i/S_r$
 $IPG = 1,73$

Dificultati

Nu este cazul

Concluzii

Implementarea prevederilor PUZ nu are efect semnificativ negativ asupra factorilor de mediu , insa trebuie avute in vedere anumite masuri de prevenire/reducere a impactului asupra mediului, in ce priveste urmatoarele aspecte:

- amplasarea si orientarea noilor cladiri unele fata de altele, astfel incat sa se asigure perioada minima de insorire conform normativelor in vigoare;
- modul de colectare si evacuarea a apelor menajere;
- amplasamentul va beneficia de spatii verzi cu diferite functiuni, cu respectarea prevederilor H.C.J.C. nr. 152/2013;
- managementul deseurilor;
- respectarea zonei de protecție sanitară cu regim sever ale surselor de apă Cișmea 1C administrate de R.A.J.A. Constanța, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- respectarea perimetrului de protecție hidrogeologică pentru sursa de apă administrată de R.A.J.A., care se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafață de cca. 14133 mp (1,4 ha) și afectează cinci din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
- respectarea perimetrului de protecție a malului lacului Siutghiol.

Asa cum reiese din analiza impactului global valoarea $IPG = 1,73$ indica faptul ca mediul in zona amplasamentului este supus activitatii umane in limite admisibile, si consideram ca prin realizarea masurilor impuse prin PUZ si prin Raportul de Mediu acest ansamblu de locuinte va avea o evolutie echilibrata atat in ce priveste dezvoltarea economico-sociala , cat si in privinta protejarii mediului.

10. MONITORIZARE

In aceasta etapa nu se impune monitorizarea factorilor de mediu , ea va fi necesara in urmatoarele etape, mai ales in perioada de construire a ansamblului avand in vedere zona de locuinte in care se afla amplasamentul si lucrarile ce se impun a se executa- lucrari de bransare la retelele de utilitati, eventuale lucrari de deviere conducte, excavari.

Pentru evitarea oricaror accidente se impune o atentie deosebita, luarea de masuri corespunzatoare si alegerea metodelor celor mai adecvate in legatura cu executarea acestor lucrari, acordarea de asistenta tehnica din partea autoritatilor competente.

In perioada executarii lucrarilor se impune monitorizarea calitatii aerului si a nivelului de zgomot in zonele adiacente organizarii de santier.

In perioada functionarii obiectivului , in conditiile in care se au in vedere si recomandarile prezentului studiu se considera ca nu este necesara o automonitorizare a factorilor de mediu in zona obiectivului.

11. REZUMAT FARA CARACTER TEHNIC

Terenul studiat prin PUZ se afla in intravilanul Mun. Constanta, Cartier Palazu Mare, fiind cuprins între bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta R.A.J.A. și drumuri de exploatare, care fac legătura zonei malului lacului Siutghiol cu Bulevardul Tomis, are aprox. 865 m pe directia NV-SE si 600 m pe directia NE-SV .

Suprafata totala a terenului studiat prin PUZ este de 13,34 ha (133400 mp), din care suprafata de teren ce a generat PUZ este de 1,0770 ha (10770 mp) din acte, respectiv 1,0846 ha (10846 mp) din masuratori.

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru imobilul propus a se construi pe parcela care a generat P.U.Z. este P+12E, eventual cu demisol și subsol.

Terenul studiat are cca. 865 metri pe direcția NV-SE și 600 metri pe direcția NE-SV.

Teritoriul analizat prin PUZ se învecinează astfel:

- la nord cu drum de exploatare și lacul Siutghiol;
- la sud cu drum de exploatare și terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- la est cu lacul Siutghiol și terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- la vest cu drum de exploatare și terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Pe terenul studiat prin PUZ se vor dezvolta clădiri de locuințe individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G. și P.U.Z. anterioare (administrative, de sănătate, învățământ, turism, loisir, servicii, agrement).

Se vor avea în vedere:

- detalierea funcțiunilor obiectivelor și asigurarea compatibilităților acestora;
- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale și frontului spre lac;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- se vor amenaja spații verzi publice pe malul Lacului Siutghiol, cu acces din circulațiile publice și de pe proprietățile private neîngrădite destinate funcțiunilor publice;

- pentru terenurile situate în pantă, de pe malul lacului Siutghiol, se va avea în vedere orientarea unor fațade deschise spre lac, inclusiv la nivelurile inferioare, apropiate cotei terenului amenajat.

Zona studiată face parte din intravilanul localității Constanta, Cartier Palazu Mare și cuprinde două zone de reglementare: ZRCM 2 și ZRV 2a.

SITUATIA EXISTENTA

Suprafața totală a amplasamentului studiat prin PUZ este de 13,34 ha și este alcătuită din :

- zona destinată instituțiilor și serviciilor publice, în suprafață de 0,23 (1,7% din suprafața studiată);
- zona de locuințe P și P+1E, cu suprafață de 0,41 ha (3,1% din suprafața studiată);
- zona de producție și depozitare, în suprafață de 2,55 ha, adică 19,1% din totalul teritoriului studiat;
- circulație carosabilă, de 1,03 (7,7% din totalul suprafeței studiate);
- teren liber, neconstruit, în suprafață totală de 7,69 (57,6% din suprafața studiată);
- luciu de apă, de 1,43 ha (10,7% din suprafața studiată).

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

Zonificare funcțională – situația existentă

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice	0,23	1.94
2	Zona de locuințe Parter, P+1E	0,41	3.46
3	Zonă de producție și depozitare	2,55	21.50
4	Circulație carosabilă și pietonală	1,03	8.68
5	Teren liber, neconstruit	7,64	64.42
	TOTAL	11.86	100,0

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, conform documentațiilor de urbanism aprobate, **situația existentă** se prezintă astfel:

Situația existentă

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	UTR1 – zona instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal. Locuințe și echipamente publice	0.38	3.21
2	UTR 2b – subzona locuințelor individuale amplasată în zona vetei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane	1.40	11.80
3	UTR 8 – zona de conversie funcțională	1.08	9.11
4	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate	6.45	54.39
5	ZL1 - locuințe individuale cu regim de construire insiruit și regim de înălțime P+2	0.40	3.37
6	ZL2 - locuințe individuale cu regim de construire izolat și regim de înălțime P+2	0.18	1.52
7	ZL3 - locuințe individuale cu regim de înălțime P+4E	0.07	0.59
8	ZL4 - locuințe cu Rh = P+15E	0.58	4.89
9	ZA – zona de agrement cu regimul de înălțime P+2	0.29	2.44
10	Circulații carosabile și pietonale	1.03	8.68
	TOTAL	11.86	100,0

În tabelul următor este prezentat tipul de proprietate existente pe amplasamentul analizat prin PUZ.

Tipul de proprietate existent

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	10.36	87.35
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	1.50	12.65
	TOTAL	11.86	100,00

PROPUNERILE PUZ ANALIZAT

Prin PUZ analizat se propun următoarele zone de reglementare :

- ✓ **UTR 1** – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- ✓ **UTR 11** – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- ✓ **ZL 1** – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E- **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- ✓ **ZL 4** – zonă de locuit Rh = P+15E- **terenuri care își mențin reglementările aprobate;**
- ✓ **L2** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+) P+4E;
- ✓ **L3** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+) P+5E;
- ✓ **M1** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+) P+12E;
- ✓ **M2** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+) P+3E;
- ✓ **M3** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth;
- ✓ **M4** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+) P+6E;
- ✓ **M5** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E;
- ✓ **M6** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E;
- ✓ **V** - spații verzi amenajate, publice;
- ✓ circulații carosabile;
- ✓ circulații pietonale.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

Bilant teritorial propus

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	0,38	3.21
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	1.08	9.1
3	ZL1 – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E- terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.11	0.93
4	ZL4 – zonă locuințe cu Rh = P+15E- terenuri care își mențin reglementările aprobate	0.58	4.89
5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	0.12	1.01
6	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	0,71	6
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	3.78	31.87
8	M2 – zonă de locuințe de serviciu Rh = (S/D+)P+3E	0.54	4.55
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth	0.7	5.9

10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+6E	0.09	0.76
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	0.1	0.84
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	1.4	11.8
13	V - spații verzi amenajate, publice	0,52	4.39
14	Circulații pietonale, trotuare	0.59	4.97
15	Circulații carosabile	1.16	9.78
	TOTAL	11.86	100.00

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, V.**

Luciul de apă este exterior intravilanului și nu se reglementează suplimentar prin prezentul Regulament.

Zonele de reglementare UTR 1, UTR 11, ZL1 și ZL4 își vor menține prescripțiile de construire stabilite prin H.C.L.M. 121/2011 și 58/2016, cu modificările ulterioare.

Circulațiile carosabile și pietonale se vor supune prescripțiilor P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent acestuia.

Modificarea tipului de proprietate prin PUZ analizat

Nr. crt	Tipul de proprietate	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Total existent
1	Domeniu public al UAT	1.50	-	-	1.50
2	Domeniu privat al UAT	-	-	-	-
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0.31	-	10.05	10.36
	Total propus	1.81		10.05	11.86

In ceea ce privește caracteristicile de mediu ale zonei amplasamentului și a celei imediat învecinate, **se evidențiază următoarele aspecte:**

- in zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții;

- amplasamentul analizat prin PUZ se suprapune partial peste limitele ROSPA0057 Lacul Siutghiol, inasa propunerile PUZ nu sunt de natura sa aduca modificari fizice in cadrul sitului ROSPA0057 Lacul Siutghiol; de asemenea, propunerile prevazute in PUZ nu consuma resurse din aria naturala protejata; in zona analizata nu se regasesc habitate naturale si/sau specii de interes comunitar ce ar putea fi afectate de implementarea proiectului; punerea in aplicare a propunerilor prevazute prin PUZ nu determina aparitia unui impact direct asupra ariei naturale protejate, nu provoaca pierderea unor habitate de interes comunitar;

Suprafata ariei de protectie avi-faunistică din zona studiată este 0.5526 ha.

- pe terenul studiat se identifică *zone de protectie ale unor obiective de patrimoniu cultural*, aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

Pe planul Reglementări urbanistice atasat anexei 12 sunt marcate:

- amplasamentul estimativ al sitului arheologic Palazu Mare cod CT-I-S-B-02724;
- amplasamentul estimativ al așezării rurale sec.II-IV, epoca romană cod CT-I-S-B-02724,01;
- amplasamentul estimativ al necropolei neolitice cod CT-I-S-B-02724,02;
- traseul estimativ al unui apeduct roman neclasificat.

Suprafata sitului arheologic din zona studiată este 4.65 ha .

- in partea de sud a teritoriului studiat se află *zona de protectie sanitară cu regim sever ale surselor de apă Cișmea 1 administrate de R.A.J.A. Constanța*, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă, conform Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin H.G. nr. 930 din 2005.

Suprafata zonei de protectie sanitară cu regim sever din zona studiat este 1.00 ha.

- Tot în aceeași zonă se află *perimetrul de protectie hidrogeologică pentru sursa de apă administrată de R.A.J.A.*, care se suprapune cu teritoriul studiat pe o suprafată de cca. 14133 mp (1,4 ha) și afectează cinci din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Suprafata perimetrului de protectie hidro-geologică din zona studiată este 1,41 ha.

Tabelul nr. 6 BILANȚ PRIVIND DISTRIBUȚIA SUPRAFETEI ZONEI DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER PE PARCELELE STUDIAȚE

	Parcela	Suprafața parcele	Suprafața zonei de protecție hidrogeologică		Suprafața aflată în zona de protecție sanitară cu regim sever	
		ha	ha	%	ha	%
1	nr.cad. 226987	1.40	0.39	27.64	0.27	18.93
2	nr.cad.205959	1.80	0.29	16.06	0.26	14.32
3	nr.cad. 238056	0.70	0.18	25.71	0.15	21.27
4	nr.cad.250598	0.55	0.25	46.53	0.16	29.07
5	nr.cad. 250632	0.15	0.10	64.49	0.00	1.23
6	domeniu public și privat	1.27	0.20	16.05	0.17	13.53
	Total	5.87	1.41		1.00	

Prin realizarea obiectivului, principalele modificari aduse zonei din punct de vedere al caracteristicilor de mediu sunt urmatoarele:

- odata cu realizarea retelelor de utilitati in zona si a fundatiilor imobilelor propuse a se construi, solul, respectiv subsolul se va modifica;
- modificari ale calitatii aerului tinand cont ca vor aparea surse suplimentare de poluare a aerului datorita activitatilor antropice ce se vor desfasura in zona (trafic, producerea de deseuri, incalzirea spatiilor);
- nu se propun construcții pe oglinda apei (în interiorul zonei de protecție), dar malul lacului Siutghiol se va amenaja pentru facilitarea accesului; pe o distanta de 5 m fata de malul lacului spre uscat este interzisa orice constructie care ar putea impiedica accesul liber la apa;
- nu se vor construi imobile in zona de protectie hidrogeologica;
- terenurile cuprinse in zona de protective sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii surseri, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa; edificabilul va ocoli zona de protectie severa.

SITUATIA SPATIILOR VERZI PROPUSE PRIN PUZ

Suprafetele din interiorul parcelor proprietate privata fizica/ juridica **destinate spatiilor verzi** se vor reglementa conform studiilor aferente proiectului prezent, cat si conform solutiilor de specialitate-arhitectura privind mobilarea urbana si functionala a imobilelor ce au demarat documentatia respectand **Regulamentul 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** aprobat prin H.C.J.C. nr.152/ 2013, astfel:

- **constructii administrative**- vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorative si de protectie cu o suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **constructii comerciale** - vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorative si de protectie cu o suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **constructii de turism** - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafata de min. 50 % din suprafata terenului;
- **blocuri de locuinte** - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de min. 30 % din suprafata terenului;
- **constructii de locuinte unifamiliale** – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de min. 5 mp/ locuitor;
- **constructii de sanatate**- vor fi prevazute aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata de minim 15 mp/persoana.

Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 *procentele minime mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:*

- *suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la Regulamentul general de urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicata;*
- *suprafata fațadelor constructiilor;*
- *suprafata teraselor acoperisului.*

Urmare a celor prezentate anterior, Beneficiarul propune urmatoarea distribuire a spatiilor verzi pe terenul studiat prin PUZ.

Tabel sintetic cu suprafețele minime ale spațiilor verzi

Nr. crt.	Zone de reglementare	Existent	Propus minimum la sol	Terase și fațade verzi	Total minimum propus
----------	----------------------	----------	-----------------------	------------------------	----------------------

		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1	UTR 1 – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate	nestabilit		0.08	20.00	0.04	10.00	0.12	30.00
2	UTR 11 – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, cluburi, debarcadere, nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate	nestabilit		0.22	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
3	ZL1 - zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E - își menține reglementările aprobate	5 mp/ locuitor		0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
4	ZL4 - zonă locuințe cu Rh = P+15E - își menține reglementările aprobate	cf. HCJC 152/2013		0.12	20.00	0.06	10.00	0.18	30.00
5	L2 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E	5 mp/ locuitor		0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
6	L3 – zonă de locuințe Rh = (S/D+)P+5E	5 mp/ locuitor		0.14	20.00	0.07	10.00	0.21	30.00
7	M1 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E	nestabilit		0.76	20.00	0.38	10.00	1.14	30.00
8	M2 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+3E	nestabilit		0.11	20.00	0.05	10.00	0.16	30.00
9	M3 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+12E	nestabilit		0.14	20.00	0.07	10.00	0.21	30.00
10	M4 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+6E	nestabilit		0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
11	M5 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E	nestabilit		0.02	20.00	0.01	10.00	0.03	30.00
12	M6 – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E	nestabilit		0.28	20.00	0.14	10.00	0.42	30.00
13	V - spații verzi amenajate, publice	nestabilit		0.49	95.00	0.00	0.00	0.49	95.00
14	Circulații carosabile, străzi	nestabilit		0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	Circulații pietonale, trotuare	nestabilit		0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total	incert		2.41	20.34	0.96	8.09	3.44	29.00

Notă: Diferența de spațiu verde se va amenaja pe terase verzi și pe suprafața fațadelor construcțiilor, cf. Art.1 din anexa 1 a H.C.J.C. 152/2013. Necesarul de spații verzi se va calcula la faza de autorizare a construcțiilor, în funcție de utilizarea construcțiilor.

Spatiile verzi sub aspect social, sunt destinate sa serveasca populatia prin satisfacerea celor mai diverse cerinte privind desfasurarea cat mai placuta a timpului liber.

De asemenea, spatiile verzi au functie de protectie si de ameliorare a mediului inconjurator si sunt esentiale in crearea unui mediu ambiant propice desfasurarii muncii, odihnei si recrearii.

Beneficiarul trebuie sa aiba in vedere crearea unui sistem de spatii verzi in cadrul care sa asigure dezvoltarea echilibrata a ansamblului si extinderea spatiilor verzi concomitent cu amenajarile corespunzatoare. Nu trebuie omis nici faptul ca aceste spatii verzi vor necesita lucrari de intretinere pentru ca acestea sa dureze in timp si sa dea un aspect placut ansamblului construit.

Calitatea spatiilor verzi sunt un factor cheie in a face orasele atractive, ele jucand un rol important in imbunatatirea vietii. De asemenea, spatiile verzi aduc o contributie importanta la dezvoltarea durabila a oraselor.

In ce priveste amenajarea malului lacului Siutghiol, amenajarea malului lacului se va realiza fără betonare, cu păstrarea cât mai mult posibil a stării naturale a malului și zonelor din vecinătatea acestuia. Acolo unde siguranța publicului o cere, se vor face amenajări din materiale naturale – piatră, lemn, argilă, etc. Lucrările se vor executa pe baza autorizației de construire, cu avizul A.P.M. Constanța.

Referitor la sanatatea populatiei, se va avea in vedere respectarea clauzelor impuse in *Notificare –asistenta de spacialitate in sanatate publica nr. IMA 1366R/ 30.10.2019* emisa de DSP Constanta, atasata anexei 17, respectiv:

- se va avea in vedere separarea functiunilor , raportul interdependent al diferitelor zone functionale in zonele destinate locuirii si nfunctiunilor complementare ale acestora in conformitate cu prevederile Ord. M.S. nr. 119/ 2014 actualizat prin Ord. M.S. nr. 1378/ 2018, art. 2;
- la stabilirea amplasamentului noilor cladiri , trebuie sa se tina cont de obiectivele existente in zona precum ferme, adaposturi pentru animale sau alte surse potentiale de disconfort cu respectarea simultana a distantelor legale fata de limitele proprietatilor si a zonelor de protectie sanitara , cat si a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3, alin (1) si art 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatatilor agricole;
- unitatilor sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sanatate creselor, gradinitelor, scolilor, li se asigura o zona de protectie sanitara fata de cladirile de locuit din vecinatate de maxim 15 m sau stabilita prin studii de impact asupra starii de sanatate a populatiei;

- este imperios necesar sa se asigure insoirea incaperilor de locuit , de pe toate fatadele care se invecineaza , de la toate nivelele, atat din cladirea propusa , cat si din cladirile inveciate , pe o durata de minimum 1 ½ ore/ zi la solstitiul de iarna;
- asigurarea de platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere , amplasate la o distanta de minimum 10 m de ferestrele locuitelor , imprejmuite, impermealizate cu asigurarea unei pante de scurgere , si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare , vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;
- asigurarea spatiilor de joaca pentru copii amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- amplasarea locuirilor de parcare la minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- la executia locuintelor de vor respecta cu strictete parametrii sanitari in conformitate cu prevederile art 17-19 din O.M.S. nr. 119/2014 actualizat prin O.M.S. nr. 1378/2018;
- asigurarea tuturor spatiilor si a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nicitatilor , care pot crea riscuri pentru sanatate si disconfort pentru populatie , atat in perioada executarii lucrarilor , cat si in perioada de functionare a obiectivului propus , astfel incat sa se respecte toate normativele si standardele in vigoare.

Concluzia evaluarii de mediu este ca realizarea investitiei are in primul rand un efect semnificativ negativ asupra factorului de mediu sol-subsol prin desfiintarea zonei de teren agricol existenta pe amplasamentul propus prin PUZ in vederea realizarii noului amplasament si prin aceasta creaza si efecte secundare negative si sinergice asupra factorilor de mediu flora-fauna si aer. Asa cum reiese din analiza impactului global valoarea IPG = 1,73 indica faptul ca mediul in zona amplasamentului este supus activitatii umane in limite admisibile.

In dezvoltarea ansamblului **trebuie acordata o atentie deosebita masurilor de prevenire si reducere a impactului asupra factorilor de mediu si asigurarea unui climat optim in cadrul noului ansamblu locativ creat.**

12. IBLIOGRAFIE- BAZE LEGALE

Bold O., Mărăciuanu G., 2003: Managementul deșeurilor solide urbane și industriale;

Geografia Romaniei, volumul V;

Godeanu , S, Paraschiv, G., 2005, Compendiu de lucrări în ecologie aplicată;

Godeanu S., 1997: Elemente de monitoring ecologic/integrat;
Godeanu S., 2004 : Ecotehnie;
Ionescu Alex., s.a. 1982: Ecologie și protecția ecosistemelor ;
Muja , S., 1984, Spații verzi în sistematizarea teritoriului și localităților;
Muja, S, 1994, Dezvoltarea spațiilor verzi în sprijinul conservării mediului
înconjurător in România;
Mutihac V., 1990 : Structura geologică a teritoriului României ;
Mutihac.V, Stratulat. M.I, Fechet, R.M., 2004, Geologia României;
Negruțiu, F., 1980: Spații verzi;
Paunescu I., Atudorei A., 2002 : Gestiunea deșeurilor urbane ;
Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor – județul Constanța
Planul de Amenajare a Teritoriului Național ;
Planul Local de Acțiune pentru Mediu (PLAM) Județul Constanța;
Planul Județean de Gestiune a Deșeurilor- Județul Constanța (PJGD);
Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor pentru Regiunea 2 S-E.
Pumnea C., s.a.1994: Protecția mediului ambiant ;
Rojanschi.Vladimir, Bran Florina, Diaconu Gheorghiiță, 1997, Protecția și
ingineria mediului
Strategia de dezvoltare a regiunii de dezvoltare sud- est;
Strategia Națională de Gestionare a Deșeurilor;

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere reglementările specifice din domeniul protecției mediului, dintre care enumerăm:

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, și modificată de O.U.G. nr.114/2007 , prin O.U.G. nr. 164/2008, Legea nr. 117/2013, Legea nr. 226/2013, O.U.G. nr. 9/2016;
- H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat de HG nr. 741/2016, Ordin nr. 994/2018 și Ordin nr. 1378/2018;
- Legea nr. 24/ 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 313/2009, legea nr. 47/2012, Legea nr. 88/2014, Legea nr. 135/2014);
- Legea Apelor nr. 107/1996, modificată și completată prin Legea 310/2004, de Legea nr. 112/2006, O.U.G. 130/2007, O.U.G. 64/2011 , O.U.G. 69/2013, Legea nr. 196/2015, O.U.G. 94/2016;
- Ordin nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;
- H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;

- H.G. nr. 352/2005 pentru modificarea si completarea H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator, modificata de H.G. nr.336/2015, H.G. nr. 806/2016;
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- STAS 12574/1988 – Aer din zonele protejate – Conditii de calitate;
- STAS 10009/1988 – Acustica urbana;
- STAS 1343/1:995 – Alimentarea cu apa a localitatilor;
- STAS 9450/88 – Apa pentru irigarea culturilor agricole;
- Legea Nr. 211/2011 privind regimul deseurilor, modificata de OUG nr. 68/2016, Legea nr. 166/2017, OUG nr 74/2018, Legea nr. 31/2019, Legea nr. 188/2019;
- H.G. nr. 621/2005 (M.Of. nr. 639/20.07.2005) pentru gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje, modificat de H.G. nr. 1872/2006, H.G. nr. 247/2011;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, modificata de Legea nr. 31/2019 , OUG nr. 50/2019;
- H.G. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile , inclusiv deseurile periculoase, modificat de H.G. 210/2007 pentru modificarea și completarea unor acte normative care transpun acquis-ul comunitar în domeniul protecției mediului;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 349/2005, modificata si completata cu H.G. 210/2007 privind depozitarea deseurilor;
- H.G. 1470/2004, aprobarea Strategiei Nationale de Gestionare a Deseurilor si a Planului National de gestionare a deseurilor, modificat de H.G. nr. 358/2007;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național- arii protejate, modificata de O.U.G. nr. 49/2016,
- H.G. 2151/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, modificata de OUG nr. 154/2008, Legea nr. 329/2009 si Legea nr. 49/2011;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania;
- Ord. MMDD nr. 1964/2007 privind declararea siturilor de importanta comunitara ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania.

13. LISTA TABELE

Nr. tabel	Denumire	Pagina
1	Zonificare functionala- situatia existenta	17
2	Situatia existenta	17
3	Tipul de proprietate existent	21
4	Bilant teritorial propus	23
5	Bilant teritorial- modul de ocupare al terenului reglementat	25

6	Utilizarea terenurilor	88
7	Tabel sintetic cu suprafetele minime de spatii verzi	92
8	Situatia terenurilor dupa tipul de proprietate	96
9	Modificarea tipului de proprietate prin PUZ analizat	96
10	Principalele lacuri de pe teritoriul Judetului Constanta	102
11	Starea chimica a lacurilor	103
12	Caracteristicile morfometrice principale ale lacului Siutghiol	104
13	Clase de vizibilitate	104
14	Coordonatele in proiectie STEREO 70 ale amplasamentului analizat	118
15	Specii de pasari identificate in zona analizata	122
16	Bilant privind distributia zonei de protectie sanitara cu regim sever pe parcelele studiate	128
17	Obiective de mediu pentru evaluarea PUZ studiat	135

14. ANEXE

ANEXA 1 - AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 78575/ 16.04.2019 EMIS DE PRIMARIA

MUN. CONSTANTA

ANEXA 2 - CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2727/ 17.12.2018 EMIS DE
PRIMARIA MUN . CONSTANTA

ANEXA 3 - CONTRACT DE VANZARE AUTENTIFICAT PRIN INCHEIERE NR. 1539/
18.10.2017

ANEXA 4 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ANEXA 5 - PLAN SITUATIA EXISTENTA

ANEXA 6 - AVIZ NR. 760/ 05.08.2019 EMIS DE RAJA S.A.

ANEXA 7 - PLAN RETELE DE ALIMENTARE CU APA IN ZONA ANALIZATA

ANEXA 8- AVIZ FAVORABIL NR. 1057/04.07.2019 EMIS DE TELEKOM ROMANIA
COMMUNICATIONS S.A.

ANEXA 9 - AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 270445041/08.07.2019
EMIS DE E-DISTRIBUTIE DOBROGEA

ANEXA 10 - AVIZ FAVORABIL NR. 314.086.213/ 27.06.2019 EMIS DE DISTRIGAZ
SUD RETELE

ANEXA 11 – PLAN SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR IN ZONA ANALIZATA

ANEXA 12 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SI PLAN VARIANTA DE MOBILARE
URBANA

ANEXA 13 – UNITATILE GEOLOGICE ALE DOBROGEI

ANEXA 14 – COLOANA STRATIGRAFICA A DOBROGEI DE SUD

ANEXA 15 – AVIZ NR. 27.02.04.2020 EMIS DE ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA
« DOBROGEA LITORAL » si AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR NR. 47/ 24.06.2020
MODIFICATOR AL AVIZULUI NR. 27/ 02.04.2020.

ANEXA 16 – PLAN DE SITUATIE CU IDENTIFICAREA ZONEI DE PROTECTIE
HIDROGEOLOGICA SI A ZONEI DE PROTECTIE SANITARA CU
REGIM SEVER

ANEXA 17 – NOTIFICARE- ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA –
NR. IMA1366RP/ 30.10.2019 EMISA DE DSP CONSTANTA

ANEXA 18- AVIZUL NR. 2134/U/07.10.2019 EMIS DE MINISTERUL CULTURII SI INDENTITATII
NATIONALE-DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA