

**MEMORIU ARHITECTURA EXTINS FAZA P.U.Z.**

**REVIZUIRE AVIZ MEDIU**

**CAPITOLUL 1 DATE GENERALE**

**I.01 Denumirea obiectului de investiţii**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru**

**“PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT Sammarina Center”**

**I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul**

**Intravilan Constanta, zona de reglementare ZRCB3 - poli tertiari principali; Sos. Mangaliei nr. 74**

**I.03 Beneficiar: CARMECO S.A. si SAMMARINA IMOBILIARE S.A.; Soseaua Mangaliei nr. 74;**

**Mun. Constanta**

**I.04 Elaboratorul documentaţiei**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L., Str. Smeurei nr. 40, Mun. PITESTI, Jud. Arges**

**1.05 Faza proiect**

**P.U.Z.**

**I.06 Număr proiect**

**I 571/2019**

**1.07 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Scopul prezentei documentații constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru **“Proiect imobiliar integrat Sammarina Center”.** Realizarea planului urbanistic zonal este necesara conform Certificatului de Urbanism aprobat nr. 4552 din 28.11.2018 si a Avizului de oportunitate aprobat nr. 12451 din 21.01.2019.

Suprafata totala a terenurilor ce a generat PUZ este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

 NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta

 EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta

 SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885

 VEST: Teren caile ferate CF: 238957

Documentatia de urbanism se va corela cu prevederea planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile immediate si cu solicitarile populatiei.

Continutul documentatiei de urbanism va raspunde cerintelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT precum si ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 si vat rata urmatoarele categorii de probleme:

 Zonificarea functionala a terenurilor

 Organizarea retelei stradale

 Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane

 Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT,etc.)

 Dezvoltarea infrastructurii edilitare

 Statutul juridic si circulatia terenurilor

 Zone protejate si servituti, permisiuni, restrictii – reglementari specific detaliate, incluse in regulamentul local de urbanism afferent PUZ

Documentatia de urbanism avizata si aprobata de catre Consiliul local al Mun. Constanta conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al Primariei Mun. Constanta in activitatea de gestionare a spatiului construit din zona studiata.

Toate terenurile ce au generat documentatia, reprezinta proprietatea privata a CARMECO S.A si SAMMARINA IMOBILIARE S.A. conform actelor de proprietate, si se identifica dupa cum urmeaza:

 1. Imobilul, identificat prin N.C. 206474, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206474 la cererea nr. 79396 din data de 25.06.2018

 2. Imobilul, identificat prin N.C. 205484, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205484 la cererea nr. 79397 din data de 25.06.2018

 3. Imobilul, identificat prin N.C. 229161, este proprietatea SC Metachim SA si SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 229161 la cererea nr. 79398 din data de 25.06.2018

 4. Imobilul, identificat prin N.C. 207266 este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207266 la cererea nr. 79581 din data de 26.06.2018

 5. Imobilul, identificat prin N.C. 207264, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207264 la cererea nr. 79583 din data de 26.06.2018

 6. Imobilul, identificat prin N.C. 207265, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207265 la cererea nr. 79582 din data de 26.06.2018

 7. Imobilul, identificat prin N.C. 205562, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205562 la cererea nr. 79142 din data de 25.06.2018

 8. Imobilul, identificat prin N.C. 205645, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205645 la cererea nr. 79788 din data de 26.06.2018

 9. Imobilul, identificat prin N.C. 206473, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206473 la cererea nr. 79199 din data de 25.06.2018

**Tabelul nr. 1 Bilanţul teritorial existent**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Funcţiuni** | **Suprafeţe (mp)** | | **Observaţii** |
| Zona construcţii dezafectate | | 15.859,0 | Propuse spre desfiinţare |
| Zona construcţii ce se pastreaza | | 8.226,0 | Propuse spre pastrare |
| Zona spatii verzi | | 8.412,0 | Păstreaza funcţiunea şi este propusă spre amenajare si extindere |
| Zona puturi forate | | 14,5 | Exista 3 foraje : unul innisipat ; unul in conservare ; unul functional – detine Autorizatie G.A. (anexata) |
| Zona căi comuncaţie (drumurilor existente/ platforme beton sau asfaltate/ alei) | | 35.524,5 | Propuse spre extindere şi modernizare |
| **Suprafaţa teren totală** | 68.036,0 | |  |

**1.8 SURSE DOCUMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea

Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015, impreuna cu Certificatele de Urbanism nr.3479 din 11.10.2018; nr. 4010 din 31.10.2018 si nr. 4159 din 09.11.2018, eliberate de primaria Municipiului Constanta.

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

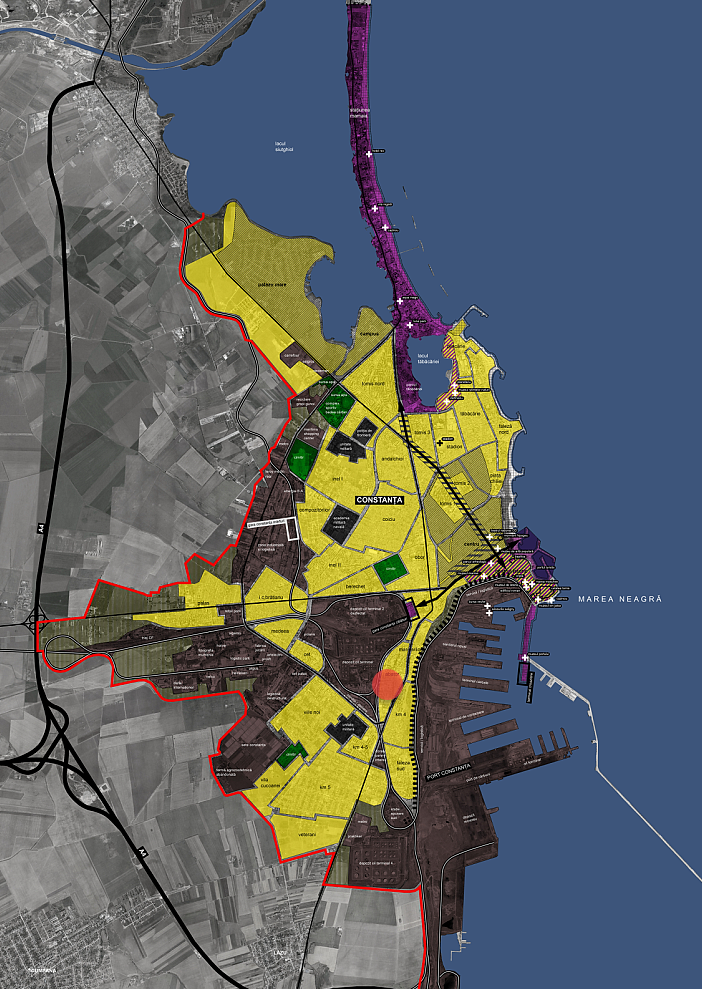
**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiata este amplasata in **intravilanul** Mun. Constanta, **in zona UTR9**, intre Cartierul Abator si Cartierul Km4, in apropiere de Farul Constanta. La 400 metri se afla Marea Neagra si Poarta 5 a Portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona: Soseaua Mangaliei la est si strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada terenuri Mun. Constanta.

Conform P.U.G., zona studiata se afla in **zona de reglementare ZRCB3** **– poli tertiari principali.**



**2.2 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ.

Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanţa se aflăîn zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanţa se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferenţă de nivel pe direcţia SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabuşire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii.

**2.3 CIRCULATIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de accese auto si pietonale facile din arterele importante de circulaţie din zonă, din Soseaua Mangaliei la est, din strada Caraiman la nord si strada acces sud – Domeniul public Municipiu Constanta.

**2.4 OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat este ocupat in prezent cu cladiri de productie, retele tehnico-edilitare, constructii cu regim de inaltime parter; S+P+1/ 2 si 3 etaje; constructie turn apa integrat P+6 etaje.

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este reprezentata de cladiri in stare degradata sau cladiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate in noua solutie urbanistica.

**2.5 ECHIPAREA EDILITARA**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apa, canalizare si pluviala din reteaua municipala, puturi proprii, alimentare cu energie electrica si termica, gaze naturale, telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice vor fi realizate de către beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2.1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**2.6 PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI**

Zona studiată este situata în afara arealelor special protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului. Măsurile care se impun sunt, in principiu, masuri obisnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare, avand in vdere problemele de mediu identificate, si anume:

1. Constructiile existente pe amplasament sunt in stare de degradare continua.
2. Exista arbori de o varsta inaintata, cu aspecte evidente de “imbatranire” si pericol de forfecare, reprezentand un pericol real pentru circulatia pietonala si auto de pe amplasament; unii arbori sunt afectati in interiorul tulpinei
3. Zonele verzi cu vegetatie abundenta sunt neingrijite si prezinta pericol de adapostire/cuibarire pentru fauna mai putin “prietenoasa” (ex. sobolani).

Deci, masurile necesare vor viza in mod deosebit cele de protecţie a mediului privind identificarea si excluderea surselor poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, etc., astfel:

* **Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/subsolului**

Pentru *evitarea si* *diminuarea potentialului impact fizic* asupra solului/subsolului se propun urmatoarele masuri:

* Materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
* Evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
* Depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati.
* **Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic**

Poluarea atmosferică va fi problemă de mediu cu impact redus si se va datora traficului rutier care nu poate fi inlaturat.

*Având în vedere acest fapt, se recomandă adoptarea unor măsuri de prevenire şi diminuare a impactului, cum ar fi:*

* plantarea perdelelor vegetale de protecţie perimetral căilor de acces auto;
* utilizarea carburanţilor mai puţin poluanţi (biocombustibili), în special pentru mijloacele de transport în comun şi pentru autovehiculele serviciilor publice;
* adoptarea unor sisteme de încălzire care să producă mai putine emisii atmosferice
* **Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversităţii**

Speciile de plante şi animale ce vor fi înlăturate ca urmare a dezvoltării zonei nu reprezintă specii de interes economic sau specii protejate.

*Toate spaţiile neconstruite vor fi înerbate, în principiu, cu plante de talii diferite, adaptate specificului zonei, într-un aranjament peisagistic adecvat.*

*Pentru amenajarea spaţiilor verzi de pe amplasament se recomandă utilizarea stratului de sol fertil decopertat (acest lucru va favoriza menţinerea speciilor autohtone).*

**2.7 DISFUNCTIONALITATI**

In zona studiata exista spatii de productie si de depozitare delimitate la vest de o zona de spatiu verde si teren sport (dupa calea ferata existenta) si de spatii comerciale la sud – de exemplu magazin de tip Bila.

Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata,aflata in centrul municipiului Constanta,langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale actuale.

**2.8 CONCLUZIILE pe baza STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTIFICARI**

Studiile specifice realizate au prezentat exclusiv rezultate pozitive privind PUZ propus si ca urmare se sustine ca blocurile de locuinte, precum si cladirea birourilor sa fie realizate la maximum de inaltime acceptata/recomandata , existand si aspecte negative ***dar mai ales pozitive***. Aspectele negative se refera in mod dosebit la incarcatura suplimentara pe unitatea de suprafata de teren (se va trata in etapele EIM /DTAC), si eventual consumuri suplimentare de energie si alte utilitati. Pe de alta parte, ansamblul se va integra zonei (aspect pozitiv), va permite o vedere a spatiului marin pentru un numar mai mare de locuitori (peisaj deosebit - aspect pozitiv), precum si o densitate a populatiei mult mai mare pe unitatea de suprafata desfasurata, reducandu-se corespunzator suprafata de teren construita/numar mai mare de ocupanti, respectiv de cca 1,5 ori.

Printre studiile mentionate mai sus se numara :

* studiu de oportunitate ;
* studiu de insorire ;
* studiu de altimetrie ;
* studiu de proximitate;
* studiu de insertie noi functiuni.

Pe de alta parte, Studiile de fundamentare Topo si Geo pe terenul ce a generat P.U.Z. nu restrictioneaza dezvoltarea propusa pe teren, inclusiv referitor la identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public.

**2.9 PREVEDERI URBANISTICE IN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 23.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2018, zona studiata face parte din **zona de reglementare ZRCB3 – poli tertiari principali**, indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

1. Utilizari admise:

Servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in

cladiri specializate); Unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie indomenii de varf; Servicii financiar-bancare si de asigurari; Servicii pentru cercetare- dezvoltare; Unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale so municipal; Centre de informare, biblioteca—mediateca; centre telecomunicatii si sevicii postale; Edituri, servicii pentru media; Hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptive; Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; Spatii pentru expozitii, galerii; Servicii profesionale, collective si personale pentru angajati si client; Scoli profesionale, activitati associative diverse;Comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si/ sau strazi comerciale; Loisir – casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; Unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; Locuinte cu partiu special pentru profesiuni liberale; Spatii verzi pentru odihna, recreere, promenade; Parcaje supraetajate.

2. Utilizari admise cu conditionari:

Conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: intrucat realizarea acestor obiective se va derula in perioade mari de timp, se recomanda ca pri PUZ, terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

3. Utilizari interzise:

Orice alte activitati care nu corespund caracrerului zonei si pri aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode pri traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozite en gros; depozitari de material refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

4. Regim de inaltime: conform P.U.G. legal aprobat, prin regulamentul aferent, in corelatie cu necesitatile functiunilor respective si cu contextul urban.

1. POT maxim admis = 50%
2. CUT maxim admis = 2,4

**CAPITOLUL 3**

Propunerile/obiectuvele care au stat la baza prezentei documentații, sunt următoarele:

***Obiectivul principal al proiectului propus se refera la dezvoltarea unui proiect cu caracter integrat***  în intravilanul Mun. Constanta, in zona UTR9, intre Cartierul Abator si Cartierul km 4, terenul reprezentand o suprafata totala de 68.036 mp.

Zona se afla in apropiere de Farul Constanta. La cca 430 metri se afla Poarta 5 a Portului Constanta iar la cca 1200 m apele portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona: Soseaua Mangaliei la est si strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada “ terenuri” Mun. Constanta.

Conform P.U.G. Constanta, zona studiata se afla in **zona de reglementare ZRCB3** **– poli tertiari principali.**

Documentatia de urbanism se va corela cu prevederea planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei.

Continutul documentatiei de urbanism va raspunde cerintelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT precum si ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 si va trata urmatoarele categorii de probleme:

* Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
* Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile, și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;
* Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
* Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane
* Zone protejate si servituti, permisiuni, restrictii – reglementari specific detaliate, incluse in regulamentul local de urbanism afferent PUZ.

Conform ***Planului Local de Acţiune pentru Mediu al judeţului Constanţa (PLAM)*** au fost identificate următoarele aspecte de mediu cu probleme prioritare :

* calitatea şi cantitatea apei potabile ;
* poluarea apelor de suprafaţă;
* degradarea solului;
* poluarea apelor subterane;
* poluarea atmosferei;
* gestiunea deşeurilor;
* mediul natural si antropic;
* pericole generate de fenomene naturale;
* turismul şi agrementul;
* urbanizarea mediului;
* educatia ecologica.

***a). Recomandări cadru pentru componenta de mediu APA***

Având în vedere că apele de suprafaţă/subterane au un anumit grad de poluare, se au în vedere următoarele măsuri :

* extinderea si reabilitarea retelei de alimentare cu apa potabila ;
* reducerea pierderilor din retelele de alimentare cu apa ;
* realizarea unei epurari corespunzatoare a apelor uzate rezultate incurajand imbunatatirea calitatilor resurselor de apa de suprafata si subterane, dupa caz.

b**). Recomandări cadru pentru componenta de mediu AER**

In general in privinta, poluarii atmosferice, se inregistreaza doua mari surse : instalatiile mari de ardere si traficul rutier, in mediul urban si de-a lungul cailor rutiere intens circulate.

Recomandările de mediu pentru această componentă includ, în principal, măsuri de informare şi conştientizare a agenţilor economici poluatori asupra termenelor conformării, precum şi sprijinirea introducerii de “tehnologii curate”. Se impun, implicit, şi măsuri de îmbunătăţire a calităţii aerului prin scăderea emisiilor.

***c). Recomandări cadru în ceea ce priveşte gestiunea deşeurilor***

Poluarea mediului este datorată inclusiv gestionării necorespunzătoare a deşeurilor menajere urbane/rurale (depozitarea necontrolată, organizarea defectuoasă a sistemului de colectare şi transport, colectarea neselectivă), prin urmare se impun:

* aplicarea planului judeţean de gestionare a deşeurilor;
* crearea unui sistem de colectare selectivă a deşeurilor urbane şi industriale.

***d). Recomandări cadru pentru extinderea spaţiilor verzi***

Presiunea crescândă, corespunzătoare dezvoltării urbane pe întreaga fâşie litorală, extinderea suprafeţelor construite, în defavoarea spaţiilor verzi, precum şi poluarea sonoră şi prin vibraţii, produsă în aglomerările urbane, produc o stare de disconfort pentru populaţie.

**Obiective de protecţia mediului**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr. Crt.** | **Factor/aspect de mediu** | **Obiectiv de mediu** | **Modul de rezolvare** | **Responsabil** |
| **1** | **Aer/calitate** | **OM1-**Mentinerea calitatii aerului ambiental in cadrul limitelor stabilite de normele legale in vigoare pentru indicatorii specifici. | Respectarea conditiilor tehnice legale privind utilajele folosite; folosirea de perdele de retinere particole adecvate | **Constructorul** |
| **2** | **Aer/Zgomot** | **OM2-**Mentinerea nivelului de zgomot in limitele stabilite de normele legale in vigoare. | Intretinerea adecvata a echipamentelor generatoare de zgomot | Constructorul/  Titularul |
| **3** | **Apa** | **OM3-**Prevenirea poluarii apelor subterane. | Interzicerea stocarii temporare a deseurilor pe sol; urmarirea vizuala a locatiilor in scopul identificarii poluarii cu hidrocarburi. |
| **4** | **Sol/subsol** | **OM4-** Prevenirea poluarii solului/subsolului |
| **5** | **Schimbari climatice** | **OM5-**Reducerea emisiilor de gaze cu efect de sera | Nu sunt necesare masuri. |  |
| **6** | **Biodiversitate** | **N/A -** Nu prezinta elemente deosebite. | Protejarea pasiva/activa, dupa caz. | Titularul |
| **7** | **Populatie si sanatatea umana** | **OM6-**Ameliorarea starii de sanatate a populatiei prin implementarea de masuri care sa vizeze prevenirea poluarii fonice dar mai ales a celei cu pulberi. | Respectarea distantelor minime de protectie; folosirea de perdele de retinere particole adecvate | Constructorul/  Titularul |
| **8** | **Patrimoniul cultural** | **N/A** |  |  |
| **9** | **Patrimoniul arheologic** | **OM7-C**onservarea si protectia obiectivelor specifice in cazul identificarii pe timpul constructiilor/sapaturilor. | Marcarea in teren si Interzicerea executarii de lucrari neautorizate | Titularul /  Comisia de specialitate |
| **10** | **Peisajul natural si mediul vizual** | **OM8-**Asigurarea protectiei peisajului natural si reducerea impactului vizual negativ | Se vor identifica, pastra si proteja in timpuls executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb altii 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice:   * Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp:   Obligatoriu spatii plantate cu rol decorative si de protective de minimum 10%din totalul suprafetei de teren dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ 152/2013 privind spatiile verzi. | Constructorul  /Titularul |
| **11** | **Managementul deseurilor** | **OM9-** Protectia resurselor naturale | Valorificarea/reciclarea, dupa caz, a tuturor categoriilor de deseuri care indeplinesc aceste conditii, prin agenti economici autorizati. | Titularul/ |
| **12** | **Mediul social si economic** | **OM10-**Cresterea gradului de ocupare a fortei de munca, diversificarea activitatilor economice si de recreere, cresterea gradului de comfort, etc. | Aplicarea legislatiei financiare specifice; crearea facilitatilor adecvate, etc. | Titularul |
| **13** | **Managementul riscurilor de mediu** | **OM11-**Prevenirea accidentelor. | Verificarea periodica a stabilitatii constructiilor inalte | Titularul |

**1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

Avand in vedere complexitatea lucrarilor, proiectul se va realiza in mai multe etape :

-pentru inceput vor fi demolate o parte din cladirile anexe existente.

-in fazele urmatoare se vor incepe lucrarile de constructie pentru cladirea de birouri,

Schimbare destinatie cladiri existente in galerii comerciale si pentru ansamblurile de

locuinte si functiuni conexe (wellness, etc.).

Luand in considerare atat amplasamentul, suprafata terenului, evolutiile pozitive ale zonei

de sud a orasului, dezvoltarile curente si viitoare din perimetrul orasului si nu in ultimul rand

dorintele beneficiarului, se consideraa oportun realizarea unui proiect de dezvoltare cu caracter

integrat care sa cuprinda urmatoarele zone :

* **Zona ZM1**- zona mixta de birouri clasa A cu regim de inaltime 2S+P+20 etaje cu spatii de garare proprii in regim preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile si partial circulabile. Suprafata construita proiectata=1.702,40mp ; S. desfasurata=23.741,60mp.
* **Zone ZMSD1/ZMSD2 si ZSDC- zona** dedicata businessului comercial prin schimbarea destinatiei cladirilor existente in galerii comerciale.

S. constr.proiectata=12.421,20mp ;S.desfasurata=29.260,97mp.

* **Zone ZR/ ZM2 si ZM3** – zona de ansambluri de locuinte cu 1.186 apartamente de una, doua, trei si patru camere, cu regim de inaltime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticala se va asigura prin intermediul caselor de scari prevazute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuinte s-au prevazut parcari preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi in cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila si partial circulabila. Supr. Construita proiectata=8.747,75mp ; S. desfasurata=112.588,05mp

La aceste suprafete se mai adauga suprafetele construite si desfasurate a spatiilor comerciale si a subsolurilor. Supr. Construita=1.140,60mp ; S. desfasurata= 9.934,86mp.

* **Zona ZA**- zona de functiuni conexe necesare asigurarii unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unei cladiri P+1 cu piscina interioara si exterioara si spatii de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,30mp).

Mixul de functiuni se va realiza de asa maniera incat sa fie armonizat in materie de

accesuri, servicii conexe si facilitati, dar in acelasi timp distinct si separat ca activitate de

afaceri, respectiv viata comunitara rezidentiala.

- **Zona ZTE** zona tehnico-edilitara (centrala termica de cogenerare).

Suprafata construita = desfasurata proiectata = 290,00mp.

Ansamblul va fi prevazut cu spatii verzi, zone de interes si zone de loisir dotate cu mobilier urban, folosite in comun. Circulatiile in interiorul incintei vor fi preponderent pietonale. Circulatiile auto sunt dispuse preponderent perimetral si subteran.

De asemenea, pentru a pune in valoare zona si la solicitarea autoritatilor (primarie), s-a prevazut un pasaj pietonal peste calea ferata de interes local in asa fel incat sa se faca legatura intre zona rezidentiala cu zona de sport si agrement din zona de vest.

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS**

**2S+P+15 etaje - locuinte; 2S+P+20 etaje - cladire birouri; Parter inalt – zona tehnico-edilitara.**

**ALINIAMENTE**

**Cladiri rezidentiale: 10,00 m fata de limitele de proprietate si min. 20,00 m fata de ax linia ferata**

**Cladire birouri: intre 8,00 si 14,00 m fata de limita est Soseaua Mangaliei**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

**Suprafata teren =** 68.036 mp

**Suprafata construita totala propusa** = 23.583,80 mp

**Suprafata desfasurata totala propusa** = 195.202,13 mp

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI PROPUS P.O.T.** = **34,7%**

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUS C.U.T.** = **2,87**

**3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

In cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la retelele existente in zona.

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a

fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate branșamentele se vor realiza conform solutiei propuse de detinatorul de retea.

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

Spatiile verzi, in proportie de min. 10% din suprafata totala a terenului, se vor realiza conform H.C.J.C. Nr.152/201*3* 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.

**In mod concret se va realiza un Raport intre suprafetele cu spatii verzi : existent / planificat = 8412/18 202.** Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb altii 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice: Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp: Obligatoriu spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minimum 10% din totalul suprafetei de teren dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ 152/2013 privind spatiile verzi.

**Tabel nr. 2 Bilanţul teritorial propus**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Funcţiuni | Suprafeţe (mp) | Observaţii |
| Zona locuire | 8.747,75 | Cuprinde zona de locuinţe ZR/ ZM2 si ZM3 |
| Zona mixtă birouri | 1.702,40 | Cuprinde subzona ZM1 |
| Zona comert | 12.421,40 | Cuprinde subzonele ZMSD1/ZMSD2 si ZSDC.  Se va schimba partial destinatia cladirilor existente |
| Zona functiuni conexe | 1.115,50 | Cuprinde subzona ZA |
| Zona spaţiilor verzi şi de agrement | 18.202,00 | Va forma gradina urbana |
| Zona tehnico-edilitara | 290,00 | Cuprinde subzona ZTE |
| Zona puturi forate | 14,5 | In conservare |
| Căi de comunicaţie/ parcari exterioare | 25.542,45 | Zona care necesită reglementări conform studiilor de specialitate |
| Suprafaţa teren totală | 68.036,0 |  |

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor,

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

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

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

Întocmit, Aprilie 2020

Arh. Ion Ionescu