

MEMORIU TEHNIC

PENTRU OBTINEREA AVIZ DE MEDIU

cap. 1 DATE GENERALE

- Denumirea lucrarii **ELABORARE PUZ "SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN COMPLEX DEPOZITE PRODUSE FARÀ TOXICITATE"** intravilan,
- DN 2A Ferma nr 2 ,com Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta
- Obiectul investitiei : **SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN COMPLEX DEPOZITE PRODUSE FARÀ TOXICITATE**
- Localitatea **DN 2A Ferma nr 2 ,com Mihail Kogalniceanu**
- Beneficiar **S.C. XACT CONSULTING srl**
- Proiectant **MDM EXPRESIVE BUILDING srl**
- Data elaborarii **Noiembrie 2021**
- Faza proiect **Plan Urbanistic Zonal**
- Cadrul legislativ privind protectia mediului:Avizul de mediu este solicitat conform prevederilor art.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.195/2005privind Protecția Mediului aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.si conform cu H.G. 1076/2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
-Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
-Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
-Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
-Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbaticice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;

cap. 2 NECESITATEA SI OPORTUNITATEA P.U.Z.

Scopul lucrarii - ELABORARE PUZ TEREN delimitat de strada DN 2A si limitele de proprietate a parcelei cu numar cadastral 100545: Planul propune actualizarea reglementărilor urbanistice zonale și detalierea în faza de Plan Urbanistic Zonal a reglementărilor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

Elaborarea documentației prezente de P.U.Z. isi propune atingerea urmatoarelor obiective:

1. valorificarea potențialului urbanistic, eficientizarea obiectivelor economice și folosirea zonei în acord cu P.U.G. Mihail Kogalniceanu ;
2. asigurarea unor relații funcționale optime în teritoriu studiat și teritoriile învecinate;
3. evidențierea intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
4. identificarea amplasamentelor pentru echipamente și dotări;
5. evidențierea zonelor de restricție aferente rețelelor edilitare ;

Un element important în elaborarea documentației este analiza implicațiilor opțiunilor de dezvoltare astfel încât să furnizeze o bază pentru dezbatere în procesul decizional.

Reglementarea dezvoltării zonei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile localitatii Mihail Kogalniceanu.

Prin coroborarea aspectelor descrise mai sus au rezultat obiectivele strategice ale formulării prevederilor de reglementare a dezvoltării zonei:

- armonizarea cu P.U.G. Mihail Kogalniceanu

- armonizarea interesului public cu cel privat în stabilirea orientărilor de reglementare;
- ameliorarea traficului auto și pietonal în zonă prin măsuri specifice orientate către principalele puncte de interes identificate;
- încurajarea dezvoltării funcțiunilor în concordanță cu statutul zonei și cu teritoriile învecinate, precum și în corelare cu condițiile de piață imobiliară la momentul actual și în perspectivă;
- eliminarea activităților nocive pentru locuitori și găsirea posibilităților de conformare a cadrului spațial prin crearea unei imagini unitare și pastrarea identității zonei;
- asigurarea condițiilor, prin reglementări specifice, pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural;
- asigurarea unei valorificări eficiente a infrastructurii tehnico-edilitare și identificarea zonelor ce necesită proiecte de refacere a infrastructurii prin corelarea modului de ocupare a terenului cu modul de echipare a acestuia;

Solicitari ale temei program

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.Z.s-au orientat către:

- evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinanțe de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisibilităților și a restricțiilor care se impun.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila transformarea unui ansablu de constructii cu caracter agricol existente pe un teren in suprafata de 45562 mp teren conform acte si 45544 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform act administrativ nr. 55 / 02.02.2017 in spatii de depozitare produse fara toxicitate si constructii anexa.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțunea 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

Zona de studiu propusa este cuprinsa intre strada DN 2A si limitele de proprietate a parcelei cu numar cadastral 100545 zona care face parte din UTR 10 zona ZL3

Functiunea propusa pentru acest amplasament este de spatii de depozitare produse fara toxicitate,activitati productive nepoluante,servicii si comert,sedii administrative si birouri . Pe amplasament exista mai multe constructii apartinid fostei ferme nr 2 ,cuprinzind constructii cu caracter agricol (crestere pui) si anexele acestora.

Se doreste reabilitarea si modificarea celor 8 constructii principale C1-C8 ,constructii P+1E destinate cresterii puilor si transformarea lor in spatii de depozitare produse fara toxicitate (mobilier) precum si repararea constructiilor C9 ,C14 C17 si C18 constructii anexe si edilitare .Se vor desfiinta constructiile C10,C11,C13 ,C15 si C 16

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Terenul face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu si este cuprins in zona UTR 10 zona ZL3 - conform PUG.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila transformarea unui ansablu de constructii cu caracter agricol existente pe un teren in suprafata de 45562 mp teren conform acte si 45544 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform act administrativ nr. 55 / 02.02.2017 in spatii de depozitare produse fara toxicitate si constructii anexa.

Prin elaborarea documentatiei de P.U.Z. se va crea posibilitatea dezvoltarii zonei si a reglarii circulatiilor pe acesta portiune de strada. Dezvoltarea acestei functiuni va crea posibilitatea de a raspunde solicitarii de dezvoltare a comunei prin diversificarea activitatilor din zona .

cap. 3 DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1. Etape de dezvoltare

Date privind evolutia zonei

Zona in care este propusa investitia obiectivului se afla in intravilanul localitatii Mihai Kogalniceanu . Pe amplasament exista mai multe constructii apartinid fostei ferme nr 2 ,cuprinzind constructii cu caracter agricol (crestere pui) si anexele acestora.

Pe parcursul anilor activitatea a cunoscut un regres fiind necesara o reconversie a spatilor destinate acestor activitati.Prin PUG aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 s-a modificat destinatia terenurilor ina zona de locuinte P – P+4E .

Aceasta modificare nu a avut efectul scontat si constructiile existente nu au fost reabilitate si transformate in locuinte.

Prin PUZ se doreste reconversia acestor spatii in spatii de depozitare pentru produse fara toxicitate cu intentia de a revitaliza zona .

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia zonei

Dispunerea terenului la drumul national precum si apropierea de alte obiective importante (aeroportul Mihail Kogalniceanu) fac ca acest teren sa fie potrivit pentru dezvoltarea unei baze logistice . Terenul se afla in apropierea retelelor de utilitati permitind o facila conectare la acestea .

Potential de dezvoltare

Deoarece este o zona in care suprafata cosntruita este destul de redusa dar beneficiaza de infrastructura prin retele de utilitati si o coneacatre usoara la trama stradala zona are un potential ridicat de dezvoltare pe viitor fiind posibile mai multe investiti in aceasta zona .Realizarea investitiei pe terenul studiat va atrage o dezvoltare si a terenurilor adiacente.

3.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care a generat elaborarea PUZ-ului face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu si urmatoarele caracteristici :

Teren identificat cu numar cadastral 100545 cu suprafata de 45562 mp teren conform acte si 45544 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform conform act administrativ nr. 55 / 02.02.2017 . Pe amplasament exista mai multe cladiri in stare avansata de degradare constructii care au avut initial destinatia de ferma de pui.

Terenul are o forma neregulata si are urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest – proprietar -IE 108049
- la sud-est – proprietar -IE 105505
- la nord-est – proprietar IE108049
- la sud-vest – DN 2A

Terenul face parte din UTR 10 zona de locuinte sud Mihail Kogalniceanu si cuprinde zonele ZL3 - conform PUG

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei ,accesibilitatii,cooperarii in domeniul edilitar servirea cu institutii de interes general

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud a localitatii si este dispus la drumul national DN2A .Amplasamentul studiat face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii, terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din UTR 10 zona de locuinte sud Mihail Kogalniceanu .

Legatura cu localitatea se face prin legatura cu artera majora ce traverseaza localitatea :strada Tudor Vladimirescu (DN 2A) ,strada ce face legatura cu principalele institutii de interes general aflate in centrul localitatii.

Amplasamentul are un acces facil la drumul national prin accesul direct

Amplasamentul se afla in apropierea retelelor de utilitati aflate de-a lungul drumului national facind posibila o usoara bransare la aceste echipamente.

Prevederi PUG Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii, aprobat prin HCL nr 15 / 26.01.2012 .

Terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din parte din UTR 10 ZL 3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRPUSE- P -P+4E zona pentru locuire si functiuni conexe

Pentru UTR 10 ZL 3 - ZONA LOCUINTE P -P+4E avem urmatoarele reglementari :

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat sau cuplat;
- locuinte colective mici cu maxim 4 apartamente la scara;
- functiuni complementare locuirii: paracare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara toxicitate, birouri sau cabinete pentru exercitarea de profesiuni libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din Ac

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata desfasurata a acestora sa nu depaseasca 150.0 mp si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250.0 m.

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 si produc poluare;
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale reutilizabile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii auto;
- lucrari de terasament care afecteaza amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, inclusiv prin scurgerea apelor spre acestea.
- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din Ac .

CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobat

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobat

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobat

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobat

Circulații și accese

- parcela va avea asigurate accese carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4.0 metri lățime;

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform PUZ;

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobat

- Inălțimea maxima va fi de max 17.0m la cornisa.

Aspectul exterior al clădirilor

- cladirile noi sau modificarile cladirilor existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principală;
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- la materialele de finisaje folosite se vor evita imitatii;
- la pereti se vor folosi tencuielile, caramida aparenta, lemnul, placaje de piatra naturala; culorile vor fi naturale, se interzic culorile cu efect vizual agresiv;
- la acoperisuri se vor folosi materiale ceramice sau de beton (tigla\ olane) sau tabla, cu pantă de maxim 45%; sunt permise si invelitorile de tip terasa; este interzisa folosirea azbocimentului. La invelitori sunt permise numai nuante de caramiziu, roscat, maron si gri.
- conform P.U.Z. si regulament aferent aprobate.

Condiții de echipare edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.

Spatii libere si spatii plantate

- conform P.U.Z. si a legislatiei specifice in vigoare cu urmatoarele conditii: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradini cultivate vor fi inierbate si plantate minim cu un arbore la fiecare 50mp;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

Imprejmuiiri

- conform P.U.Z. aprobat, cu urmatoarele conditii: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta, etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m si minim 1.50 m, din care un soclu opac de 0.50 m. dublate de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 m.

Procent maxim de ocupare a terenului

- conform PUZ, dar nu mai mult de 35%;
- Coficient maxim de utilizare a terenului

-conform PUZ, dar nu mai mult de 0,75

Coordinatele terenului in "Sistem de Proiectie Stereografica 1970" sunt urmatoarele

Nr	E(m)	N(m)
1	779634.16	320004.995
2	779618.658	319991.689
3	779538.452	319922.852
4	779498.659	319888.606
5	779597.939	319773.575
6	779566.623	319746.74
7	779621.921	319682.67
8	779624.535	319687.977

9	779626.829	319691.622
10	779670.483	319745.375
11	779692.923	319742.344
12	779694.428	319742.837
13	779720.328	319765.468
14	779734.039	319777.296
15	779747.796	319789.092
16	779761.168	319800.798
17	779775.151	319812.802
18	779792.381	319827.811
19	779762.577	319860.654
20	779652.652	319984.207

3.3 Elementele cadrului natural

Terenul studiat are o forma neregulata cu un relief relativ plat. Din punct de vedere al organizarii noilor investitii si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile nu este necesara sistematizarea verticala a terenului pe intreaga suprafata a acestuia cu numai lucrari de sistematizare generte de realizarea unui nou acces.

Caracteristicile reliefului

Comuna Mihail Kogalniceanu este situata in centrul judetului Constanta, la cca. 26 km de municipiul Constanta, resedinta de judet. Comuna este asezata pe platforma Podisului Dobrogei Centrale, pe versantul vestic al vailor Carasu, pe cursul inferior al raului Casimcea. In partea de nord se evidentaiza o eroare mai puternica, restul teritoriului prezentandu-se sub forma unui platou usor ondulat, cu inaltime maxime de 140m in nord-vest si 100m in sud-est, relieful incluzand partial si depresiunea complexului lacustru Corbu - Tasaul.

Reteaua hidrografica

Nu exista o retea hidrografica semnificativa. Raul Casimcea, cel mai important al Dobrogei si care pleaca din podisul Dobrogei de Nord, se afla in partea de nord a teritoriului administrativ al comunei, traverseaza satul Piatra si se varsă in lacul Tasaul. Al doilea rau, care trece prin Mihail Kogalniceanu, pe directia nord-sud, este Agi Cabul, care are curs de apa permanent incepand de la sfarsitul anilor '60, de cand s-a pus in functiune sistemul de irigatie. Acesta se varsă in canalul Dunare - Marea Neagra. De asemenea, pe teritoriul comunei se afla pe malul lacului Tasaul.

Clima

Comuna Mihail Kogalniceanu (situata la 44°02" latitudine N, 28°27" longitudine E), aflata la altitudinea de 150m si la cca. 15 km distanta de Marea Neagra in linie dreapta, imbina caracteristicile de climat continental cu cele de clima de litoral maritim, marea exercitandu-si influenta pe cuprinsul unei fasii litorale de 10-20 km latime spre interiorul Dobrogei. Astfel, teritoriul comunei Mihail Kogalniceanu este situat la limita vestica a zonei de influenta a climatului maritim cu un regim termic mai omogen si un nivel scazut de precipitatii (250 - 380 mm/an) atat in anotimpul cald cat si in cel rece, ceea ce afecteaza direct desfasurarea principalelor activitati de productie agricola desfasurate pe intregul teritoriu comunal.

Principalii factori climatici se incadreaza in caracteristicile generate ale climatului temperat continental, cu anumite particularitati datorate pozitionarii geografice a celei mai mari parti a teritoriului comunei in zona topoclimatului de litoral, caracterizat printr-o temperatura relativ omogena, prin frecventa mare a efectului brizelor marine si printr-un volum scazut al precipitatilor. Durata de stralucire a soarelui este mai mare in partea sudica (cca. 180 de zile/an la Mangalia) si descreste in partea nordica (cca. 150 de zile la Constanta).

Vara, circulatia maselor de aer este determinata de anticlonul Azorelor, care se deplaseaza spre Marea Mediterana si invadeaza teritoriul cu aer tropical nord-african, provocand temperaturi ridicate, secete, timp senin. Iarna circulatia aerului este mai intensa, fiind determinata mai ales de anticlonul Siberian, ceea ce duce la patrunderea vanturilor puternice si uscate din nord-est. In zona invecinata litoralului, datorita influentei Marii Negre, se inregistreaza o intarziere a perioadei de racire si incalzire a aerului, ceea ce face ca toamnele sa fie mai lungi si mai

calduroase, iar primaverile intarziate si mai racoroase. Pentru reducerea efectelor negative ale caracteristicilor climatice care se resimt in cea mai mare parte a teritoriului jud. Constanta, dupa 1970, din investitii centralizate a fost realizat sistemul de irigatii "Carasu", care acopera cea mai mare parte a terenurilor cu functii dominant agricole din judetui Constanta, incluzand aproape in intregime si teritoriul aflat in administrarea comunei Mihail Kogalniceanu.

Dupa anul 1990, datorita procesului de privatizare al activitatilor agricole, au fost desfiintate marile unitati de productie agricola (I.A.S.-urile si CA.P-urile) care constituau principaliii beneficiari ai acestui sistem de irigatii.

Temperaturile minime si maxime sunt cuprinse intre -15°C si +35°C, permitand diversificarea culturilor agricole, pretabile mecanizarii sj irigarii.

Din factorii naturali, care influenteaza cel mai mult desfasurarea activitatilor agricole, in afara regimului termic propriu-zis, care prezinta anumite constante, trebuie mentionat si regimul precipitatilor, care se inscrie in general cu valori medii mici, in general insuficiente pentru necesitatile unei agriculturi de mare productivitate, prezentand de multe ori perioade de seceta, atat in timpul verii propriu-zise, cat si in celealte anotimpuri in care se desfasoara activitatile agricole (primavara, toamna).

Caracteristicile geotehnice

Platforma Dobrogei Centrale pe care se afla teritoriul comunei este constituita din sisturi cristaline mezometamorfice, acoperite de formatiunea sistemurilor verzi. Peste acestea se afla un strat sedimentar din roci jurasice, cretacice sj sarmatiene, partial erodate.

In tot teritoriul sunt prevazute depozitele de loess cu grosimi variabile, care acopera calcarele jurasice si cretacice ce prezinta in partea de nord, ca particularitate, un mare numar de pesteri cunoscute in special pe malul de sud al vaii raului Casimcea.

Formatiuni geologice dominante in partea de nord est a Dobrogei centrale sunt si sistemurile verzi care apar la suprafata in zona localitatilor Palazul Mic, Sibioara, si pe malul de sud al lacului Tasaul.

Pe terenul studiat s-a realizat un studiu geotehnic iar in urma forajelor realizate sa constatat urmatoarea litologie a terenului de fundare : de la suprafata pina la adincimea de maxim 1,40 m se intalneste un strat de umplutura si pamant vegetal dupa care urmeaza un strat de loess galben ce se dezvolta pina la adincimea de 4,80 m dupa care urmeaza un strat de argila prafoasa. S-au efectuat sondaje la fundatiile zidurilor constructiilor existente : corp C2 si C7 care au dezvalit fundatii din beton asezate la adincimea medie de 1,70 fata de cota terenului amnajat pe stratul de loess galben .Nu s-a intalnit nivelul pinzei freatice pina la adincimea la care au fost efectuate forajele.

Riscuri naturale

Acestea sunt determinate de clima alternanta cu ani secetosi, resursele limitate de apa care sunt distribuite neuniform pe suprafata comunei, calitatea necorespunzatoare a apelor subterane si de suprafata.

Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren, inundatii etc. Riscurile determinate de activitati poluante sunt inexistente din cauza lipsei unitatilor industriale in zona.In zona perimetrlui studiat, nu exista fenomene de genul alunecarilor de teren.

3.4. Circulatia

Circulatia rutiera

Principalele cai rutiere care strabat localitatea sunt: drumul national DN 2A, care face legatura cu Constanta, drumul national DN22, care face legatura cu municipiul Tulcea, si drumul judetean DJ 222 Mihail Kogalniceanu-Targusor. Legatura cu satele componente ale comunei se realizeaza prin drumul comun DC80 Mihail Kogalniceanu-Palazu Mic, DC85 Mihail Kogalniceanu-Piatra si DC86 Mihail Kogalniceanu-Sibioara.

Amplasamentul este deservit de drumul national DN 2A prin doua accese existente pe teren .Primul acces paralel cu limita de sud-est a terenului este functional iar cel de al doilea acces este (fostul acces principal in incinta este abandonat in prezent.

Circulatia feroviara

In zona singura retea feroviara este de transport marfa si leaga aeroportul de reteaua Constanta - Medgidia – Tulcea.

Amplasamentul nu se afla in zona retelei feroviare.

Circulatia aeriana

Pe raza localitatii se afla Aeroportul International Mihail Kogalniceanu. Acesta are legaturi cu orasele importante europene si functioneaza ca aeroport de rezerva pentru Aeroportul International Henri Coanda, Otopeni.

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

Capacitati de transport ,greutati in fluenta circulatie,incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre cesta si alte functiuni ale zonei ,necessitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi,capacitati si trasee ale transportului in comun ,intersectii cu probleme ,prioritati.

Capacitati de transport

Lungimea drumurilor in localitatea Mihail Kogalniceanu este de 42,1 km.

Aeroportul are o pistă de aterizare-decolare si o capacitate de operare de 6 avioane/ora.

La 9 km de comuna, in localitatea Nicolae Balcescu, se afla o retea feroviara de transport calatori, care asigura legatura cu municipiile Constanta, Medgidia si Tulcea. Populatia prefera totusi circulatia rutiera, mult mai rapida si mai ieftina.

Fluenta circulatiei

Traficul rutier se desfasoara in conditii normale, cu exceptia sezonului estival, cand Drumul DN2A, care strabate localitatea Mihail Kogalniceanu, trecand prin centrul civic, inregistreaza un trafic intens, atat cu autoturisme, cat si cu autovehicule de mare tonaj.

Capacitati si trasee ale transportului in comun

In ceea ce priveste transportul in comun este dezvoltat numai cel rutier: autobuze si microbuze. Acesta se desfasoara in principal pe DN 2A ; DN22 si pe DJ222.

Prioritati de interventie pentru modernizarea principalelor intersectii

In vederea fluidizarii circulatiei rutiere, mai ales in sezonul estival, se cer amenajate intersectiile:

-str. Tudor Vladimirescu cu str. Mircea cel Batran

-str. Dacia cu str. Mircea cel Batran

Asigurarea accesului la amplasamentul studiat

Accesul la amplasamentul studiat se va face din (DN2A) prin accesul existent pe limita de sud-est a terenului . Accesul se va face pe relatie dreapta din sensul de mers dinspre Constanta. Pentru acest acces vor fi prevazute benzi de accelerare si decelerare in lungul drumului care vor permite intrarea si iesirea de la amplasament pe relatie dreapta spre centrul localitatii.

Asigurarea circulatiilor in cadrul zonei studiate

In interiorul zonei studiate exista o retea de alei formata din aleea de acces cu latimea de 4 m care face legatura cu DN 2A si dintr-o alea principală aflata intre cele 8 constructii existente alei cu latimea de 12 m cele doua alei deservind ca circulatie auto si pietonala constructiile existente in incinta . Incinta va fi prevazuta cu zone de platforme de descarcare marfa si locuri de parcare

Se vor putea face manevre de intoarcere pe tot perimetru incintei.

Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public prin largirea accesului actual si realizarea de benzi de accelerare si decelerare paralele cu DN2A . Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va obtine avizul pompierilor pentru D.T.A.C.

Planurile de situatie, pentru Autorizatia de construire si amenajarile de orice fel, trebuie sa asigure accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor. Accesele

pietonale, vor trebui sa permita totodata, circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace de deplasare.

3.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din parte din UTR 10 ZL 3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PROPUSE- P -P+4E zona pentru locuire si functiuni conexe

Pentru UTR 10 ZL 3 - ZONA LOCUINTE P -P+4E avem urmatoarele reglementari :

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat sau cuplat;
- locuinte colective mici cu maxim 4 apartamente la scara;
- functiuni complementare locuirii: paracare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara toxicitate, birouri sau cabinete pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din Ac

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata desfasurata a acestora sa nu depaseasca 150.0 mp si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250.0 m.

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 si produc poluare;
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale reutilizabile si platforme de pre-colectare a deseuri urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii auto;
- lucrari de terasament care afecteaza amenajările din spatiiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, inclusiv prin scurgerea apelor spre acestea.
- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din Ac .

Relationare intre functiuni

Terenurile adiacente zonei studiate fac parter conform PUG aprobat din zonele :

-UTR 10 ZL 3 - ZONA LOCUINTE P -P+4E in partea de sud vest

-Zona stabilita prin PUZ aprobat in partea de sud-est : Functiuni industriale ,Hale de productie ,prelucrare sau asamblare ,Sediu administrativ ,spatii si anexe destinate personalului ,Depozit ,Centru de distributie,Comercializare materiale de constructii, Centru de cercetare informare profesionala ,Incubator de afaceri, Parc de activitati ,Infrastructura si spatii destinate imm-urilor,Baza logistica autobaza,garaj si atelier de intretinere tehnica a ,mijloacelor de transport rutier,Terminal de marfuri,Instalatii de transfer intermodal de marfuri,Colectare,depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile, Autoservice,Spalatorie auto,Sedii ale serviciilor comunitare de utilitati publice, Statie combustibili cu servicii aferente .

-UTR 9 (ZONA 1 si ZA 3) - ZONA MIXTA ,CONTINE SERVICII,COMERT, LOCUIRE SI ACTIVITATI PRODUCTIEV NEPOLUANTE in partea de nord-vest si sud

-TE -terenuri agricole -IN PARTEA DE NORD

Deoarece in zona de studiu functiunea prevazuta prin PUG nu a adus revigoararea scontata a zonei se doreste schimbarea functiunii in zona mixta care sa contina spatii de depozitare si activitati productive nepoluante ;servicii si comert,sedii administrative si birouri . Aceste functiuni propuse nu intra in contradictie cu zonele functionale alaturate si nu aduce disfunctionalitati zonelor alaturate.

Gradul de ocupare al zonei cu fond fond construit

Pe terenul care a generat PUZ-ul procentul de ocupare este 30% sub procentul de ocupare aprobat prin PUG de 35% .

Pe terenurile adiacente gradul de ocupare ale fondului construit este 0 in acest moment sub procentul de ocupare aprobat prin PUG de 35% .

Pentru terenurile din zona de studiu procentul de ocupare al terenurilor este propus la max 35% mentioninduse limita impusa prin PUG.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit pe amplasamentul studiat este in general inechit constituit din constructii parter si parter si un etaj realizate din structuri de beton armat prefabricate si zidarii de inchidere din caramida .

Asigurarea cu servicii a zonei ,in corelare cu zonele vecine .

La fel ca si parcelele vecine, zona studiata beneficiaza de acces auto catre zona centrala unde se pot regasi servicii publice .

In zona exista toate retelele edilitare .

Asigurarea cu spatii verzi

In zona de studiu este in prezent asigurata o suprafata de peste 20% de spatii verzi.

In conformitate cu PUG-ul aprobat spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate minim cu un arbore la fiecare 50mp;

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

Principalele disfunctionalitati

Accesul la amplasament se face doar pe relatie dreapta in sensul de mers dinspre Constanta pentru iesirea spre Constanta fiind necesara o deplasare pina la prima intersecție unde se poate intoarce.

3.6. Echiparea edilitara

Pe strada DN2A exista conducta de aductiune apa Dn 325 PEHD .

In prezent complexul are un bransament de apa Dn 110 mm dar deoarece nu a existat activitatea pe acest amplasament acest bransament nu a mai fost utilizat.

In partea de Nord-est si Nord -vest exista linia electrica ariana LEA 20 kv.

Paralel cu strada DN2A exista retea subterana de telefonie .

Conform PUZ : toate cladirile vor avea asigurate alimentare cu apa și canalizare

Principalele disfunctionalitati

Prin sistematizare verticala, se va avea in vedere dirijarea controlata a apelor pluviale catre rigola stradala existenta in lungul strazii DN 2A. Nu exista retea de canalizare in zona si nici retea de gaze naturale.

3.7. Activitati desfasurate

Terenul face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu si este cuprins in zona UTR 10 zona ZL3 - , conform Planului Urbanistic General al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

Terenul face parte din categoria de folosinta curti constructii, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual.

Teren identificat cu numar cadastral 100545 cu suprafata de 45562 mp teren conform acte si 45544 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform conform act administrativ nr. 55 / 02.02.2017 . Pe amplasament exista mai multe cladiri in stare avansata de degradare constructii care au avut initial destinatia de ferma de pui.

Zona de studiu propusa este cuprinsa intre strada DN 2A si limitele de proprietate a parcelei cu numar cadastral 100545 zona care face parte din UTR 10 zona ZL3

3.8. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat în afara ariilor protejate Natura 2000.

Analize de evaluare a problemelor de mediu:

Relatia cadru natural-cadrul construit

Teritoriul comunei este situat în platforma Dobrogei Centrale, constituită dintr-un fundamento de sisturi cristaline mezometamorfice (micasisturi, amfibolite, cuartite), acoperite de formațiunea sistemelor verzi. Pe acest soclu, mult înălțat față de Dobrogea de Sud, s-a depus o acoperire sedimentară parțial înlaturată de eroziune, formată din rocă jurasică, cretacică și sarmatiene, toate acoperite de o acoperire de loess.

Repartitia teritoriala a principalelor tipuri si subtipuri de soluri este conditionata de factorii ecologici specifici Dobrogei Centrale, precum si de o serie de factori locali, ca regimul panzei freatici, care a condus la umerezarea si la salinizarea slabă a unor soluri.

Principalele tipuri de soluri sunt: cernoziom, cernoziom cambic si subtipurile acestora.

Terenul în zona studiata este în principal teren arabil înconjurat de zone cu teren forestier.

Pe terenul care a generat PUZ-ul există construcții într-o stare avansată de degradare, zona fiind încadrată ca utilizare în categoria curți-construcții.

Evidenta riscurilor naturale si antropice

În zona studiata și în special în cea destinată construirii, nu există suprafețe expuse riscurilor naturale : alunecări de teren, eroziuni, inundații.

Marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echipariei edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

În zona nu există obiecte cu valoare de patrimoniu.

Evidența potentialului balnear și turistic.

Prin apropierea de aeroportul Mihail Kogălniceanu zona are asigurat un potențial turistic în principal pentru turismul de tranzit spre principalele destinații turistice din Dobrogea respectiv litoralul și Delta Dunarii.

3.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

În mare parte majoritatea populației doresc activizarea și dinamizarea zonei, dezvoltarea ei în continuare, fiind o sursă profitabilă a investițiilor.

De asemenea, în zona, funcțiunile cu caracter turistic, zone de logistică și prestare servicii, trebuie să se dezvolte în condițiile în care există foarte mult teren liber de construcții în zona.

Administrația împartășește punctul de vedere al majoritatii, la care se adaugă și opinia cetătenilor care doresc o dezvoltare constantă și reală ce va produce o integrare firească a investițiilor propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Elaboratorul PUZ consideră că solicitările beneficiarului de a realiza o investiție pe amplasamentul studiat pentru un complex spațial de depozitare produse fără toxicitate și construcții anexe este benefică și se poate armoniza cu cadrul existent ducând la o accelerare a dezvoltării zonei.

3.10. Managementul deșeurilor

Managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Salubrizarea în zona studiata este asigurată de către un agent de salubrizare autorizat.

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, in pubele cu capac, dispuse intr-un spatiu special amenajat la nivelul terenul pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, dupa ce beneficiarul va incheia un contract in acest sens cu o firma specializata. Vor fi prevazute spatii distincte de depozitare a deseuriilor reciclabile.

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, in timpul executiei lucrarilor de constructie, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice, deseuri menajere, materiale de constructii. Ele vor fi evacuate conform unor contracte cu firme specializate si acreditate pentru a face asta si a le transporta in zone special amenajate

Apele menajere vor fi preluate si deversate in reteaua de canalizare existenta in zona. Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate si dirijate catre rigola stradala.

cap. 4 DISFUNCTIONALITATI

Accesele auto ,drumuri interioare si locuri de parcare

Asigurarea accesului la amplasamentul studiat

Accesul la amplasamentul studiat se va face din strada Tudor Vladimirescu (DN2A) prin accesul existent pentru hotelul alaturat care va deveni un acces comun pentru cele doua amplasamente .Accesul se va face pe relatie dreapta din sensul de mers dinspre Constanta.

Pentru acest acces este prevazuta o banda de accelerare in lungul drumului care va permite iesirea de la amplasament pe relatie dreapta spre centrul localitatii.

Pe partea opusa a drumului exista o banda de decelerare si refugiu pentru virarea la stanga in dreptul statiei de carburanti existenta.

Parcelele IE 101228,IE 103691 SI IE 106056 au prevazute accese direct din strada Tudor Vladimirescu (DN2A)

Asigurarea circulatiilor in cadrul zonei studiate

Accesul la amplasamentul studiat se va face din strada DN2A

prin accesul existent la limita de sud-est a terenului pentru fosta ferma nr 2 existenta pe amplasament .Accesul se va face pe relatie dreapta din sensul de mers dinspre Constanta.

Pentru acest acces vor fi prevazute o banda de accelerare si o banda de decelerare in lungul drumului care va permite iesirea si intrarea la amplasament pe relatie dreapta spre centrul localitatii. Drumul existent se va lati pentru a se crea un drum cu doua benzi si se va uni cu reteaua de platforme existenta .

In interiorul zonei studiate se va forma o retea de alei formata din aleea de acces cu latimea de 6 m care face legatura cu DN 2A si dintr-o alea principala aflata intre cele 8 constructii existente alei cu latimea de 12 m cele doua alei deservind ca circulatie auto si pietonalala constructiile existente in incinta .Incinta va fi prevazuta cu zone de platforme de descarcare marfa si locuri de parcare

Se vor putea face manevre de intoarcere pe tot perimetru incintei.

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale ,piste pentru biciclisti ,conditii speciale pentru handicapati)

Circulatia pietonala in zona se desfasoara pe spatiul de linga DN2A . In cadrul parcelelor studiate se vor organiza alei pietonale interioare care vor lega construtiile intre ele si vor face legatura cu circulatia pietonala exterioara.

In zona nu exista pistă pentru biciclisti dar vor fi prevazute locuri de parcare pentru biciclete.In paraje care se vor realiza vor fi prevazute locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati .

Circulatia feroviara

In teritoriu, singura retea feroviara este de transport marfa si leaga aeroportul de reteaua Constanta - Medgidia – Tulcea.

Amplasamentul nu se afla in zona retelei feroviare.

Circulatia aeriana

Pe raza localitatii se afla Aeroportui International Mihail Kogalniceanu. Acesta are legaturi cu orasele importante europene si functioneaza ca aeroport de rezerva pentru

Aeroportul International Henri Coanda, Otopeni.

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și Autorității Aeronautice Civile Române.

Retele de utilități

Alimentarea cu apa ;lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa,tratare si aductiune,dezvoltari ale retelelor de distributie din zona,modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente

Pe strada DN2A există conductă de aductiune apă Dn 325 PEHD . În prezent complexul are un bransament de apă Dn 110 PEHD dar deoarece nu a existat activitate pe acest amplasament acest bransament nu a mai fost utilizat și a fost sigilat .Se va repune în funcțiune bransamentul existent și se va realiza un camin pentru contorizare la limita proprietății din care vor pleca două retele una PEHD SDR 17 PN 10 Dn 64 pentru alimentarea construcțiilor și o retea care va alimenta rezervorul de apă pentru hidrantii de incendiu . Fiecare obiectiv va fi prevăzut cu instalatii sanitare și instalatii stingere incendiu.

Canalizare : imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona ;extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc

Se va realiza un colector menajer prin intermediul unei conducte PVC KG SN 4 Dn 200 care va colecta apele menajere de la construcțiile din incinta .Acest colector se va descărca în bazinul de dejectii existent ce se va transforma într-un bazin vidanjabil .

Apele pluviale de pe construcții și de pe aleile interioare și parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unor rigole și vor fi deversate în rigola stradală existentă pe strada DN 2A .

Alimentarea cu energie electrică : asigurarea necesarului consumului electric ;propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare extinderi sau devieri de linii electrice ;modernizarea liniilor electrice existente ;modernizare iluminatului public, ect

In partea de Nord-est și Nord -vest există linia electrică aeriana LEA 20 kv. Din aceasta retea se va realiza bransamentul electric prin intermediul unui post trafo.

Telecomunicatii : extinderea liniilor de telecomunicatii :noi amplasamente pentru oficii postale,centrale telefonice ,relee ,posturi de radio si tv etc

Paralel cu strada DN2A există retea subterana de telefonie . Imobilele se vor racorda la retelele de telefonie și internet din zona.

Alimentarea cu cladura :sisteme de incalzire propuse: tipuri de combustibil ,modernizari sisteme exsistente ,etc.

Fiecare imobil va avea centrală proprie electrică care va asigura căldura pentru spațiile administrative ,centrală care va sigura și apă caldă .Spațiile de depozitare nu se vor incalzi.

Alimentarea cu gaze naturale -după caz : extinderi ale capacitatilor existente ,procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale ,etc

In zona nu există retea de gaze deocamdată . După realizarea extinderii retelei de gaze imobilele se vor bransa la aceasta.

Gospodaria comunala :amenajari pentru sortarea ,evacuarea ,depozitarea și tratarea deseuriilor ;extinderi pentru baze de transport în comun;constructii și amenajari specifice ,etc

Deseurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

In perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul executiei lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deseuri inerte - deseuri metalice, deseuri menajere, materiale de construcție. Ele vor fi evacuate conform unor contracte cu firme specializate și acreditate pentru a face asta și a le transporta în zone special amenajate

Amplasarea unor constructii si terminale

Zona studiată nu prezintă construcții și terminale ce pot reprezenta disfuncționalități pentru planul propus

Pe amplasament există mai multe construcții aparținând fostei ferme nr 2, cuprindând construcții cu caracter agricol (creștere pui) și anexele acestora.

Se dorește reabilitarea și modificarea celor 8 construcții principale C1-C8, construcții P+1E destinate creșterii puilor și transformarea lor în spații de depozitare produse fără toxicitate (mobilier) precum și repararea construcțiilor C9, C14, C17 și C18 construcții anexe și edilitare. Se vor desființa construcțiile C10, C11, C13, C15 și C16

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- retragerile de la aliniament spre strada DN 2A va fi de minim 10 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-evitarea amplasării construcțiilor pe limita de parcelă; se vor asigura o retragere de minim 3m fata de limitele parcelelor alăturate

- distanța față de limita de nord-vest minim 3 m
- distanța fata de limita de sud-vest minim 3 m
- distanța fata de limita de nord-est minim 3 m

- distanța minima fata de limita de sud-est este 3m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuși de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- dacă clădirile nu au una spre cealaltă ferestre pentru lumină în spații cu activități permanente, distanța de la punctul anterior se poate reduce la jumătate.

Protectia mediului

Diminuarea pîna la eliminare a surselor de poluanti (emisii, deversari, etc).

Funcțiunile propuse nu sunt surse de poluare pentru mediul natural. Transformarea clădirilor existente într-un Complexul de depozite produse fără toxicitate (mobilier, scaune) și generala deseuri menajere generată în mod normal de orice clădire civilă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele menajere vor fi preluate în bazinul vidanjabil preconizat nefiind necesare o epurare a apelor menajere.

Apele pluviale de pe construcții și de pe aleile interioare și parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unor rigole și vor fi deversate în rigola stradală existentă pe strada DN2A.

Depozitarea controlată a deseuriilor

Deseurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul executiei lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deseuri inerte - deseuri metalice, deseuri menajere, materiale de construcții. Ele vor fi evacuate conform unor contracte cu firme specializate și acreditate pentru a face asta și a le transporta în zone special amenajate

Recuperarea terenurilor degradate ,consolidari de maluri ,plantari de zone verzi,etc

Se va indeparta stratul de moloz rezultat in urma lucrarilor de constructie .Pentru zona de spatii verzi ce se va amenaja in incinta se va decoperta zona de pamint degradata si se va completa cu pamint vegetal .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivate vor fi inierbate si plantate minim cu un arbore la fiecare 50mp;

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ se vor realiza spatii verzi la nivelul terenului in suprafata de 30 247 mp si vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbusiti de talie mica si pomi . Suprafata totala a spatilor verzi asigurate reprezentind 66% din suprafata totala a terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul

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

Nu este cazul

Managementul deșeurilor

În prezent, managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Trafic de pasageri și siguranța acestuia

Nu este cazul.

cap. 5 PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobată cu privire la protecția mediului.

In cadrul noului proiect se vor realiza urmatoarele lucrari care au ca scop protectia mediului:

-realizarea unei gospodarii de deseuri menajere realizata intr-un spatiu special amenajat conform standardelor in vigoare

-refacerea bacinul vidanjabil existent

-realizarea racordurilor la utilitati (apa si curent electric) care sa permita functionarea imobilelor in conditii optime.

Cap. 6 CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1.Principii avute in vederea elaborarii planului

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție: **ELABORARE PUZ "SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN COMPLEX DEPOZITE PRODUSE FARA TOXICITATE"** intravilan,DN 2A Ferma nr 2 ,com Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta conform Certificatului de Urbanism nr. 75 din 28.05.2021 emis de Primăria Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta, în următorul context:

a. Cadrul legal

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al localitatii Mihai Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .
- HCJC 152/2013 - Regulamentul privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005 actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr 213/1998^A actualizată);
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național -Secțiunea a II-a - zone protejate;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism' republicată; actualizată;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 - Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbaticе cu modificările și completările ulterioare, actualizată;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul său de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespondent Ghidului privind metodologia și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.7. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

b. Solicitări ale temei program

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.Z.s-au orientat către: -evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinari de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
-determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;
-stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun. Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului pentru determinarea condițiilor în care din punct de vedere funcțional, formal, tehnic și juridic este posibila transformarea unui ansamblu de construcții cu caracter agricol existente pe un teren în suprafața de 45562 mp teren conform acte și 45544 conform masuratori aflat în proprietatea beneficiarilor conform act administrativ nr. 55 / 02.02.2017 în spații de depozitare produse fără toxicitate și construcții anexa.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: 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

Zona de studiu propusa este cuprinsa intre strada DN 2A si limitele de proprietate a parcelei cu numar cadastral 100545 zona care face parte din UTR 10 zona ZL3

6.2.Surse de documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Studiu de oportunitate

6.3.Lucrari propuse

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului.
- Asigurarea accesului la infrastructuri.
- Utilizarea eficientă a terenurilor.
- Menținerea parcelarului existent și al traseului străzilor existente.
- Modernizarea străzilor existente.
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situatia juridica a terenului a terenului ce a generat PUZ, identificat prin nr cadastral 100545 , rămâne neschimbata.

Functiuni propuse

UTILIZARI ADMISE

- depozitare produse fara toxicitate
- mici activitati de productie nepoluanta
- servicii si comert
- sedii administrative si birouri

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia sa nu genereze transporturi grele;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 si produc poluare;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, inclusiv prin scurgerea apelor spre acestea.

Pe amplasament exista mai multe constructii apartinand fostei ferme nr 2 ,cuprinzind constructii cu caracter agricol (crestere pui) si anexe acestora.

Se doreste reabilitarea si modificarea celor 8 constructii principale C1-C8 ,constructii P+1E destinate cresterii puilor si transformarea lor in spatii de depozitare produse fara toxicitate (mobilier) precum si repararea constructiilor C9 ,C14 C17 si C18 constructii anexe si edilitare .Se vor desfiinta constructiile C10,C11,C13 ,C15 si C 16

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUTII	13 620	29,90	9 586	21,05
ALEI CAROSABILE	3 883	8,54	4 139	9,09
TEREN NECONSTRUIT	28 041	70,02	0	0
PARCARI	0	0	1 952	4,29
SPATII VERZI	0	0	29 867	65,57
TOTAL	45 544	100	45 544	100

Regim de inaltime propus

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Inaltimea maxima este de P+4E cu conditia sa nu depaseasca 17.0m la cornisa.

Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natura necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- retragerile de la aliniament spre strada DN 2A va fi de minim 10 m

Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-evitarea amplasării construcțiilor pe limita de parcelă; se vor asigura o retragere de minim 3m fata de limitele parcelelor alăturate

- distanța față de limita de nord-vest minim 3 m
- distanta fata de limita de sud-vest minim 3 m
- distanta fata de limita de nord-est minim 3 m
- distanta minima fata de limita de sud-est este 3m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuși de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

daca clădirile nu au una spre cealaltă ferestre pentru lumină în spații cu activități

permanente, distanța de la punctul anterior se poate reduce la jumătate.

Regimul tehnic propus

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max 35%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max 0,75;

Asigurarea locurilor de parcare pentru investitia propusa si dezvoltarea cailor si dezvoltarea cailor de acces

Circulații și accesuri

- parcela va avea asigurate accese carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 6.0 metri lățime;
- în incintă se vor asigura lățimile necesare fluxurilor corespunzătoare circulațiilor auto, și pietonale necesare;

- se vor asigura suprafetele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa ;lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa,tratare si aductiune,dezvoltari ale retelelor de distributie din zona,modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente

Pe strada DN2A există conductă de aductiune apă Dn 325 PEHD . În prezent complexul are un bransament de apă Dn 110 PEHD dar deoarece nu a existat activitate pe acest amplasament acest bransament nu a mai fost utilizat și a fost sigilat .Se va repune în funcțiune bransamentul existent și se va realiza un camin pentru contorizare la limita proprietății din care vor pleca două retele una PEHD SDR 17 PN 10 Dn 64 pentru alimentarea construcțiilor și o retea care va alimenta rezervorul de apă pentru hidrantii de incendiu . Fiecare obiectiv va fi prevăzut cu instalatii sanitare și instalatii stingere incendiu.

Canalizare : imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona ;extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc

Se va realiza un colector menajer prin intermediul unei conducte PVC KG SN 4 Dn 200 care va colecta apele menajere de la construcțiile din incinta .Acest colector se va descărca în bazinul de dejectii existent ce se va transforma într-un bazin vidanabil .

Apele pluviale de pe construcții și de pe aleile interioare și parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unor rigole și vor fi deversate în rigola stradală existentă pe strada DN 2A .

Alimentarea cu energie electrică : asigurarea necesarului consumului electric ;propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare extinderi sau devieri de linii electrice ;modernizarea liniilor electrice existente ;modernizare iluminatului public, ect

In partea de Nord-est și Nord -vest există linia electrică aeriana LEA 20 kv. Din aceasta retea se va realiza bransamentul electric prin intermediul unui post trafo.

Telecomunicatii : extinderea liniilor de telecomunicatii :noi amplasamente pentru oficii postale,centrale telefonice ,relee ,posturi de radio si tv etc

Paralel cu strada DN2A există retea subterana de telefonie . Imobilele se vor racorda la retelele de telefonie și internet din zona.

Alimentarea cu cladura :sisteme de incalzire propuse: tipuri de combustibil ,modernizari sisteme existente ,etc.

Fiecare imobil va avea centrală proprie electrică care va asigura căldura pentru spațiile administrative ,centrală care va sigura și apă caldă .Spațiile de depozitare nu se vor incalzi.

Alimentarea cu gaze naturale -după caz : extinderi ale capacitatilor existente ,procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale ,etc

In zona nu există retea de gaze deocamdată . După realizarea extinderii retelei de gaze imobilele se vor bransa la aceasta.

Asigurarea spațiilor verzi pentru investitia propusa

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă, pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 30% din total suprafața teren;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuar de gardă și grădina cultivate vor fi înierbate și plantate minim cu un arbore la fiecare 50mp;

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ se vor realiza spații verzi la nivelul terenului în suprafața de 30 247 mp și vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbusti de talie mică și pomi . Suprafața totală a spațiilor verzi asigurate reprezentă 66% din suprafața totală a terenului.

Cap. 7 –RELATIA PUZ CU ALTE PLANURI URBANISTICE SAU PROGRAME DE MEDIU

Planul urbanistic de detaliu – se incadreaza in reglementarile Planului Urbanistic General al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

Constructia propusa nu face parte dintr-un program sau obiectiv de mediu.

Cap. 8 –IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu amintite in cap.1, deasemenea, prezenta documentatie se supune reglementarilor HG 1076/08.07.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național; Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbaticice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

Cap. 9 –CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților și asigurarea accesului la infrastructură;
- utilizarea eficientă a terenului, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonei construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Categoriile principale de intervenții pentru realizarea programului de investiție sunt:

- Asigurarea condițiilor de acces .
- Elaborarea programului de management și monitorizare a acțiunilor de protecție a mediului pe perioada de execuție a lucrărilor de construcții-montaj, la etapa D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.;
- Elaborarea documentațiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire, D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.; Lucrări de construire / amenajare funcțuni propuse.

