

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

**„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”**

INITIATOR: DOBROGEA GRUP S.A..

PROIECTANT GENERAL: SZBA BIROU DE ARHITECTURA

PROIECTANT DE SPECIALITATE PUZ: S.C. USONIA S.R.L.

- Urb. SIMONA SOCARICI
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI

COLABORATORI :

RIDICARE TOPOGRAFICA

- T.C.G.co 2001 S.R.L.

STUDIU DE TRAFIC

- S.C. GHICAN PROIECT S.R.L.

NOIEMBRIE 2016
(forma preliminara)

BORDEROU GENERAL PUZ

PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PUZ

PIESE DESENATE

3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1/2000
4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1/500
5. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA SC.1/500
6. REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1/500
7. PROPRIETATEA TERENURILOR SC. 1/500
8. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA SC. 1/500

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
aferent

**„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”**

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente de cadru natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Ocuparea terenurilor
- 2.5 Echipare edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.7 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Valorificarea cadrului natural
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE – AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM

- 9. CERTIFICAT DE URBANISM NR.1908/02.06.2016
- 10. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 84847/13.10.2016
- 11. TITLU DE PROPRIETATE MO7 NR.0208/27.12.1990
- 12. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL/PLAN CADASTRAL
- 13. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C.RAJA S.A. NR.838/13022 DIN 07.11.2016
- 14. ADRESA ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA – OPERATORUL DE DISTRIBUTIE NU EMITE AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU PLANURI URBANISTICE (ORDIN ANRE NR.25/2016)
- 15. AVIZ S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 1567/25.10.2016
- 16. AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR. 310.986.181/01.11.2016
- 17. AVIZ RADET NR.
- 18. AVIZ MINISTERUL SANATATII – Directia de sanatate publica Judeteana Constanta – nr.....
- 19. AVIZ MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR – AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr.
- 20. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI nr.

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, ACTUAL INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR SOLICITATE CF.C.U. SI A.O.
INITIATOR:	DOBROGEA GRUP S.A..
PROIECTANT GENERAL	SZBA BIROU DE ARHITECTURA
SUBPROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	S.C. USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	NOIEMBRIE 2016

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.84847/13.10.2016** si **Certificatul de urbanism nr.1908/02.06.2016**, emise de Primaria Mun. Constanta.

Zona studiata prin PUZ, conform Avizului de oportunitate, are o suprafata de 17365,75mp si este delimitata astfel:

- La NORD – strada Industriei Mici, actual Industriei
- La SUD – incinta Kaufland
- La EST – bd. 1 Decembrie 1918
- La VEST – strada Ardealului

Amplasamentul care a generat studiul PUZ este proprietate privata a DOBROGEA GRUP S.A..si se afla pe bulevardul 1 Decembrie 1918, strada Industriei Mici, actual Industriei si strada Ardealului. Amplasamentul are o **suprafata de 8455mp**.

Amplasamentul care a generat PUZ este proprietatea privata a DOBROGEA GRUP S.A., conform Titlu de proprietate MO7 nr.0208/27.12.1990. Conform documentatiei cadastrale, amplasamentul are urmatoorii vecini:

- La nord: strada Industriei Mici, actual Industriei
- La sud: proprietati private
- La est: bulevardul 1 Decembrie
- La vest: trotuar: strada Ardealului

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea nr. [350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare*).

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona cat si cele propuse.

Pentru zona mixta propusa ZM se vor mentine procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului si inaltimea aprobate prin PUG.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. **LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR nr.525/1996

2. **ALTE SURSE:**

- Studiul topografic, intocmit de **T.C.G.co 2001 S.R.L.**
- Studiul de trafic, intocmit de S.C.GHICAN PROIECT S.R.L.

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata, din care face parte amplasamentul ce a generat PUZ, este amplasata intre bulevardul 1 Decembrie, strada Industriei Mici, actual Industriei, strada Ardealului si incinta Magazinului Kaufland..

In partea de nord si de est a zonei studiate se afla zona rezidentiala – locuinte colective.

In partea de vest a zonei studiate o zona mixta formata din locuinte individuale si servicii/mici mici productive.

Amplasamentul care a generat PUZ este situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei, nr.1
Coordonatele STEREO '70 ale amplasamentului sunt:

Inventar de coordonate			
Sistem de proiectie: STEREO 70			
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	303674.48	790757.49	6.08 m
2	303680.54	790756.89	39.53 m
3	303719.86	790752.89	2.69 m
4	303720.13	790755.57	1.08 m
5	303721.20	790755.49	5.39 m
6	303721.56	790760.87	3.93 m
7	303725.48	790760.61	5.18 m
8	303725.82	790765.77	14.61 m
9	303740.33	790764.05	6.47 m
10	303739.61	790757.62	3.82 m
11	303743.41	790757.20	4.32 m
12	303742.70	790752.94	2.20 m
13	303742.33	790750.77	23.97 m
14	303766.17	790748.32	29.41 m
15	303770.72	790777.38	5.79 m
16	303771.55	790783.11	9.27 m
17	303773.17	790792.24	9.41 m
18	303763.88	790793.71	15.00 m
19	303753.80	790804.82	6.02 m
20	303755.19	790810.68	10.38 m
21	303745.07	790813.01	25.64 m
22	303750.19	790838.14	78.46 m
23	303672.67	790850.21	4.48 m
24	303671.80	790845.81	20.24 m
25	303668.46	790825.85	4.59 m
26	303667.71	790821.32	47.84 m
27	303658.43	790774.39	9.17 m
28	303656.92	790765.34	6.14 m
29	303655.73	790759.31	18.84 m
Suprafata din masuratori			8455 mp

2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de baie, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting.

Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiană, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

prezentei mării, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

În ceea ce privește vânturile, în această zonă frecvența medie (%) cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9 %) și Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) și Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se înregistrează și cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est și 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat într-o zonă puternic aerată și ventilată, municipiul Constanța nu se confruntă cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanți în aer sunt în general reduse și provin ca urmare a proceselor tehnologice și industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalațiile individuale de alimentare cu căldură și producere de apă caldă etc.

2.3.7 SOLUL ȘI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanța au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce conferă solului o permeabilitate ridicată și au însușiri fizice bune, care s-au menținut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a rămas relativ staționar.

Pe raza municipiului Constanța nu există depozite de deșuri menajere. Deșeurile menajere și asimilabile acestora sunt transportate în vederea depozitării la rampa ecologică amplasată în orașul Ovidiu. Depozitarea deșeurilor inerte se face în incinta Portului Constanța, la Poarta 9, în apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETAȚIA

Vegetația specifică supralitoralului din dreptul orașului Constanța se caracterizează printr-o puternică antropizare și ruderalizare. Zona fiind intens influențată de vecinătatea mării aglomerări urbane, în Constanța nu mai păstrează în compoziția floristică decât puține specii arenicole și halofile caracteristice fitocenozelor inițiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Echium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Suaeda maritima*.

Vegetația din parcuri și spații verzi se caracterizează prin uniformitate, speciile fiind cultivate. În marea lor majoritate sunt specii exotice și ornamentale. Speciile arboricole și arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mesteacan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladiol, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina roșie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observațiile și studiile privind calitatea vieții salbatice din municipiul Constanța sunt puține și se concentrează în special, asupra speciilor de păsări care pot fi studiate, în zona lacurilor Tabacarie și Siutghiol precum și pe fașia litorală limitrofa Constantei.

Cele mai întâlnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, în oraș, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casă), *P. montanus* (vrabia de câmp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuța), *C. corone corone* (cioara neagră), *C. corone cornix* (cioara grivă), *C. frugilegus* (cioara de semănătură), *Garrulus glandarius* (gaită), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de păsări observate în ecosistemele acvatice de pe suprafața municipiului Constanța, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebedă de vară), *Ardea cinerea* (starc cenușiu), *A. purpurea* (starc roșu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.3 CIRCULAȚIA

Circulația carosabilă și pietonală în zonă se desfășoară pe bulevardul 1 Decembrie 1918, pe strazile Industriei Mici, actual Industriei și Ardealului.

Amplasamentul - parcela IE 213510, este delimitat de bd.1 Decembrie 1918 (la est), strada Ardealului (la vest) și de strada Industriei Mici, actual Industriei (la nord).

În zona amplasamentului, bd. 1 Decembrie 1918, artera de categoria I, are platforma carosabilă de 29 m, formată din trei benzi pe fiecare sens și zone de parcare „în unghi” pe fiecare parte. Trotuarele au lățimi de 3,2 - 3,3 m și sunt delimitate de carosabil cu borduri de beton 20x25 cm.

Strada Industriei Mici, actual Industriei este închisă la capătul spre bd. 1 Decembrie 1918, fiind delimitată de acesta printr-un trotuar. Strada Industriei Mici, actual Industriei este artera de categoria III, cu o platformă carosabilă de 7m.

Strada Ardealului este închisă la capătul spre incinta Kaufland. Strada Ardealului este artera de categoria III, cu o platformă carosabilă de 7m.

Transportul de persoane în comun ce se desfășoară pe bd. 1 Decembrie 1918 și este diversificat, existând atât autobuze RATC care asigură relația Gara CF – Sat Vacanța, cu frecvență 10 - 14 autovehicule /ora/sens, dar și 60-70/ora/sens alte autovehicule de transport persoane (maxi taxi, convenții, s.a.).

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele amenajate, aferente bd. 1 Decembrie 1918, strazii Ardealului și strazii Industriei Mici.

Stationarea autoturismelor se realizează în parcarile existente amenajate adiacent bd. 1 Decembrie 1918, în parcare aferentă blocului P+8, precum și pe trotuarele aferente strazii Industriei.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

În limitele zonei studiate, se afla două zone de reglementare stabilite prin PUG: zona ZRL5 în care se afla un bloc de locuințe P+8 și zona ZRA4 în care se afla un spital P+4, construcții pentru activități productive Parter (parceta IE 245026), un Post de transformare și amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiile verzi existente se compun din spații verzi publice amenajate în zona blocului P+8, precum și în zona amplasamentului care a generat PUZ, între aliniament și trotuarul aferent bd. 1 Decembrie 1918.

Pe bd. 1 Decembrie 1918 există plantatie de aliniament.

Pe amplasamentul care a generat PUZ (parceta IE 213510), s-a aflat Secția 2 Panificație Dobrogea. Acesta era formată din următoarele construcții existente pe teren, aflate în curs de desființare:

- Corp C1 – SECȚIA 2 PANIFICATIE, P+1, AC=3476mp, ACD=5723mp
- Corp C2 – CABINA POARTA, AC=ACD=74mp
- Corp C3 – MAGAZIE, AC=ACD=74mp
- Corp C4 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=98mp
- Corp C5 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=23mp

2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ALIMENTAREA CU APA ȘI CANALIZAREA- conform aviz S.C.RAJA S.A.nr. 838/13022 din 07.11.2016

Pe parceta IE 213510 există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A.**, zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție cu apă, bransamentelor de apă
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere și racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat către domeniul public în baza unui Aviz de deviere obținut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apă și canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz și marcate pe planul U04-Reglementări edilitare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA - Conform **ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA**, ZONA DE RETEA MT/JT Constanta – operatorul de distributie nu emite Avize de amplasament pentru planuri urbanistice (Ordin ANRE nr. 25/2016)

In consecinta, nu detinem informatii referitoare la retele de alimentare cu energie electrica existenta in zona.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - Conform aviz **DISTRIGAZ SUD RETELE** nr. 310.986.181/01.11.2016

Pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ retea de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile de dezvoltare din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Avand in vedere ca retea de gaze este in dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise ulterior, se va solicita si avizul DISTRIGAZ SUD RETELE.

Retele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

TELECOMUNICATII - Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, nr. 1567/25.10.2016

In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situatie anexa la aviz. Conform conditiilor Avizului:

- toate lucrarile proiectate prin prezenta documentatie, in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual in prezenta delagatiilor TELEKOM.
- in zonele de intersectie ale retelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.
- se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost solicitate, ca si transmiterea lor catre terti.

Pentru retelele tehnico-edilitare aferente obiectivului propus, proiectate inafara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul Telekom, in baza unei documentatii de specialitate.

Retele existente de telecomunicatii au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiata prin PUZ se afla in intravilan, in partea centrala a Mun. Constanta.

2.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va intocmi studiul geotehnic pentru faza DTAC, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

2.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, exista colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm in care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apa Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:**

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apa si canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE** nr. 310.986.181/01.11.2016, pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a rețelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se

va desfasura procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ, ce va fi finalizata cu Raportul informarii si consultarii publicului.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUZ Mun. Constanta, amplasamentul care a generat PUZ parte din subzona de reglementare **ZRA4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE**.

Limita subzonei de reglementare aprobate prin PUG cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei nr.1, cu suprafata de 8455mp (IE 213510), parcela vecina la sud, aflata in domeniul privat de interes local (IE 245026), parcela vecina la est cu destinatia - post de transformare si parcela vecina la sud – cu destinata Spital. Din limita subzonei de reglementare ZRA4 mai face parte si incinta Kaufland, a carei destinatie pentru functiuni comerciale a fost stabilita si aprobata prin PUD. Incinta Kaufland nu face obiectul studiului si reglementarilor prezentului PUZ si Regulament aferent.

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRA4

UTILIZARI ADMISE

Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

- activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati teritiare pentru industrie, cercetare industriala.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- in cadrul **ZRA 4** se recomanda limitarea H_{max} la **9.0** metri;

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

- conform PUZ, dar nu peste **50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp\ teren$)

- CUT = coeficient volumetric de utilizare a terenului = **4,5mc/mp teren**

Din limita zonei studiate prin PUZ mai face parte si subzona de reglementare ZRL5, aferenta blocului existent P+8.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad obligativitatea realizarii de spatii verzi pe fiecare parcela, conform HCJC nr.152/2012, aspect care contribuie la crearea si mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Procentul minim de spatii verzi pentru fiecare parcela, in concordanta cu functiunile propuse , este reglementat prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Deasemenea, prin PUZ, se propune reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

La baza stabilirii propunerilor privind modernizarea circulatiei a stat Studiul de trafic aferent proiectului PUZ, realizat in urma executarii de masuratori de trafic.

Prin Studiul de trafic, a fost estimat numărul autovehiculelor care vor intra / ieși din incinta (amplasamentul care a generat PUZ-parcela IE 213510) la valoarea de 120 Veh/h.

Conform solicitărilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industriei Mici, tronsonul cuprins între bd. 1 Decembrie și str. Ardealului, ca sens unic de circulație cu platforma carosabilă de 4 m și alveole de parcare „în unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o lățime de 2,2 m, fără afectarea spațiilor verzi existente.

Accesuri

Pentru amenajarea accesului la amplasament, fără afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, în vederea realizării unor funcțiuni comerciale, au fost propuse următoarele măsuri:

- crearea unei benzi suplimentare în locul spațiilor de parcare existente, în dreptul proprietății initiatorului, delimitată prin marcaj linie dublă continuă și bordura din materiale flexibile 20 x 20 cm, față de banda a treia actuală;

- acces cu lățimea de 9 m prin întreruperea trotuarului și racordarea la banda carosabilă de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6 m;

- executarea racordării carosabilului str. Industriei Mici, actual Industriei, la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918 prin arc de cerc cu raza de 6 m, cu semnalizare rutieră pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie;

- semnalizarea rutieră prin marcaje și indicatoare rutiere a accesului creat spre spațiul comercial.

Pentru clienți se vor amenaja 2 accese cu lățimea de 9 m, unul la str. Ardealului și celălalt la bd. 1 Decembrie 1918, iar pentru autovehiculele de aprovizionare (2 /zi), un acces din str. Ardealului, ce vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1 - 2008 și SR 1848/2 – 2004.

Organizarea circulației în incinta amplasamentului – parcela IE 213510

În interiorul proprietății circulația auto se va desfășura pe o platformă pavată pe care se vor executa marcaje transversale (trecuri pentru pietoni) și diverse (sageti, locuri de parcare).

Pe planul U06 – Posibilități de mobilare urbanistică, pentru desfășurarea circulației în interiorul proprietății s-au prevăzut 4 artere de circulație carosabile, cu lățimea de 6.50 m, corespunzătoare pentru două benzi de circulație, câte una pe sens. Acestea asigură atât accesul cât și circulația autoturismelor la locurile de parcare.

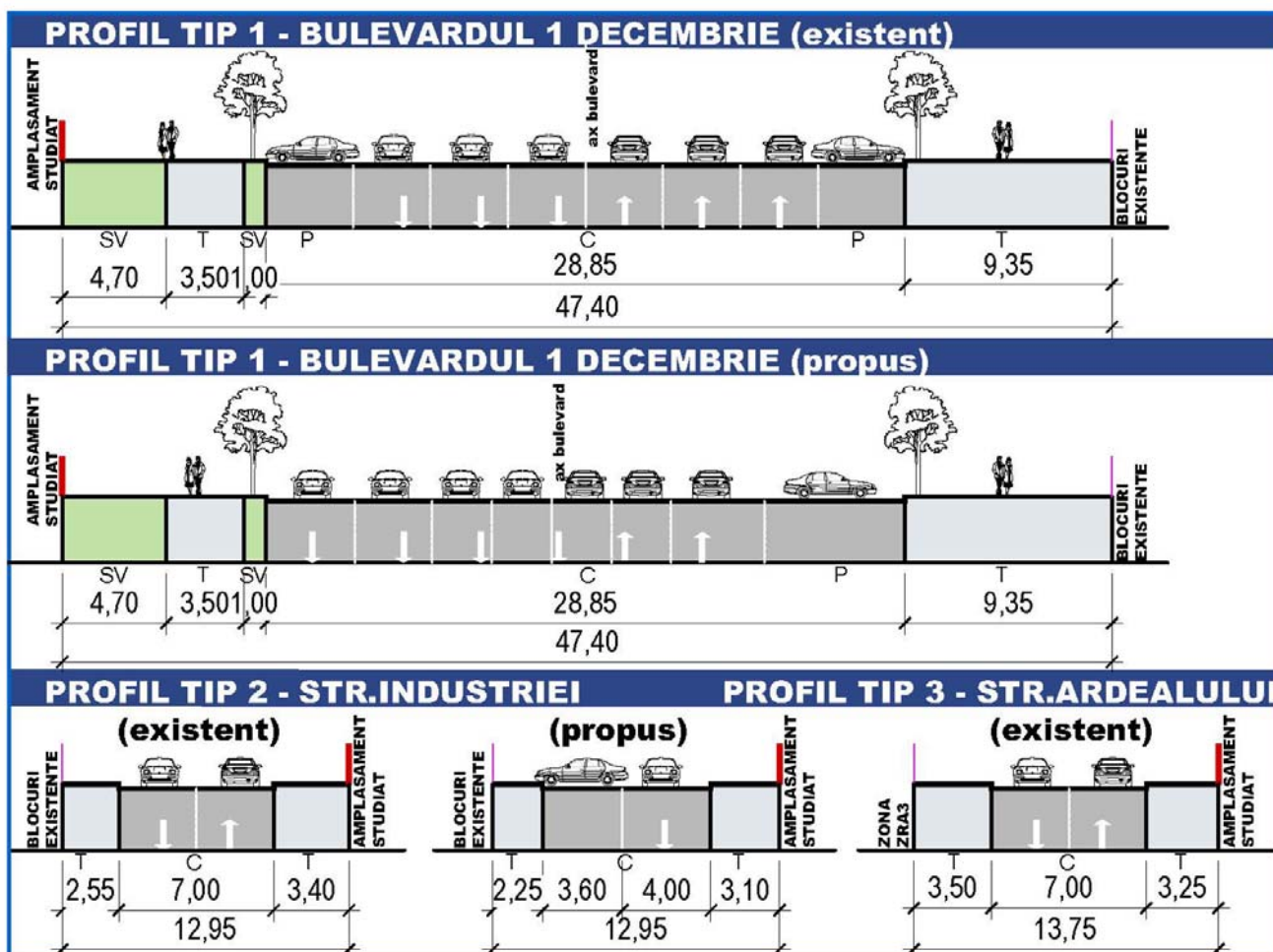
Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul necesar de spații de parcare aferente fiecărei clădiri, în funcție de destinație se va calcula conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ și se va asigura în interiorul parcelei.

Pe planul U06 – Posibilități de mobilare urbanistică, s-au prevăzut 4 locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 649/2013 și 2 locuri speciale „parinte și copil”.

Necesarul de parcare a fost calculat conform Anexei nr.5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG. NR.525/1996, un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m², luând în calcul o suprafață desfășurată a unei construcții comerciale de 2379 m².

În total au fost prevăzute cca 128 locuri de parcare la sol.



3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI. BILANT TERITORIAL

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona (functiuni de sanatate,comerciale, echipare tehnico-edilitara) cat si cele propuse pe amplasamentele libere/in curs de eliberare (functiuni comerciale).

Reglementarile urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor aplica in limitele zonei studiate, pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industrii Mici, actual Industrii, nr. 1, identificat cu numar cadastral 213510 si suprafata de 8455mp, pentru parcela cu numar cadastral IE 245026, situata la sud de amplasament si pentru parcela situata la vest de amplasament, pe care se afla Punctul de transformare.

Pentru parcela cu functiuni de sanatate, pe care se afla spitalul, se mentin conditiile stabilite prin Autorizatia de construiere.

Pentru subzona ZRL5, aflata in limita zonei studiate, in partea de nord, se mentin reglementarile urbanistice aprobate prin PUG.

Pentru amplasamentele reglementate prin prezentul PUZ, se propun urmatoarele:

- Utilizari admise: - functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) – constructii si amenajari aferente functiunii de baza, servicii cu acces public, parcaje la sol, spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, constructii si amenajari tehnico-edilitare
- POT maxim = 50%
- CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren (Volum/Suprafata parcela; Volum = AC X H max)
- CUT = 1 (ACD)
- REGIM DE INALTIME = P+1E partial, Hmax = 9m

- H maxim obiecte publicitare tip „Unipol”=20m
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va realiza in limita suprafetei maxim edificabile mentionata pe planul U03-Reglementari urbanistice, cu respectarea distantelor fata de limitele de proprietate stabilite pe plan si in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

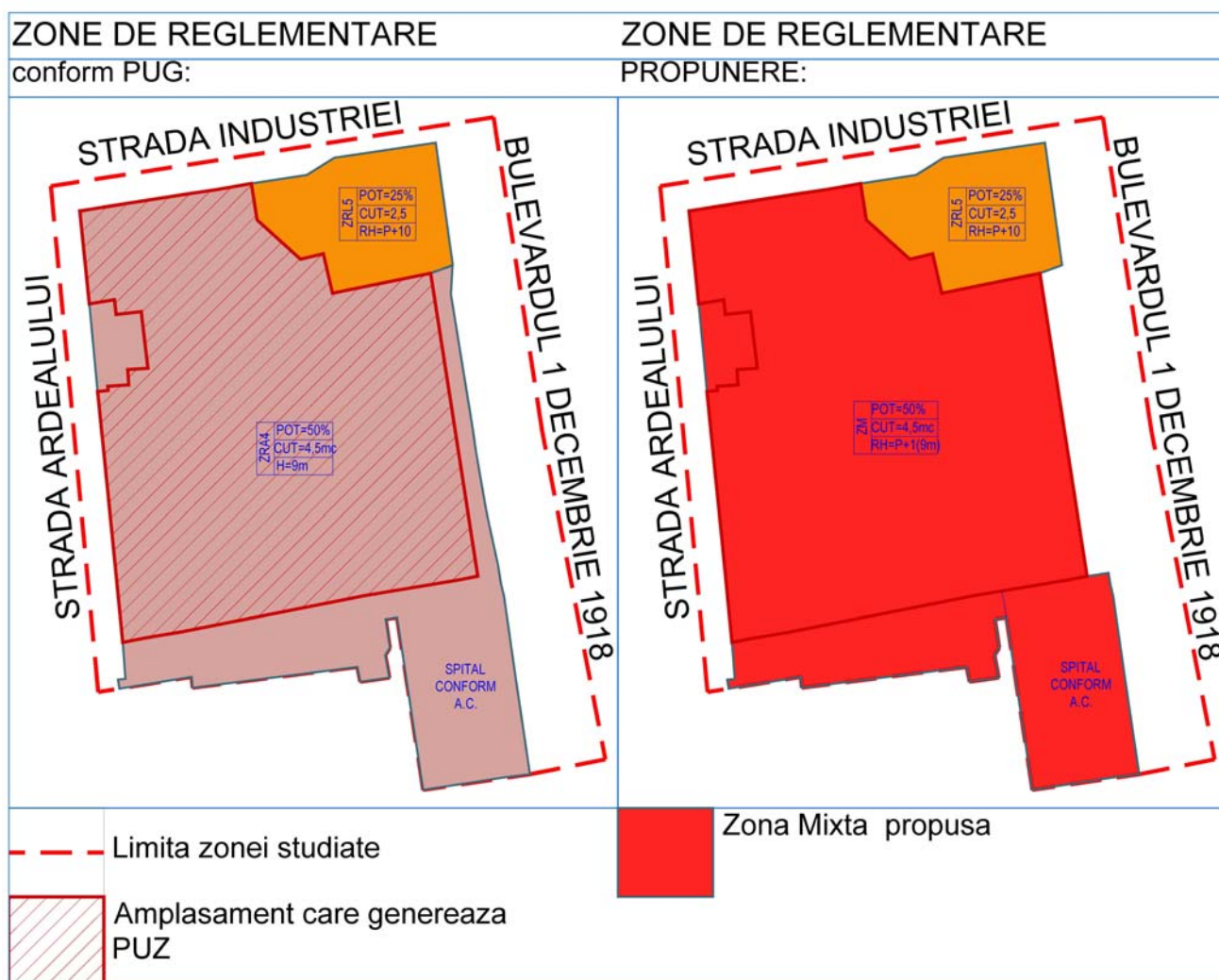
Pe planul U06- Posibilitati de mobilare urbanistica, este prezentata o varianta orientativa de mobilare a parcelelor IE 213510 si IE 245026, prin care se propun urmatoarele:

- **Pe parcela IE 21350 (amplasamentul care a generat PUZ), Suprafata parcela = 8455mp:**
 - ❖ Magazin retail cu regim de inaltime P+1, H=9m, cu amenajari aferente functiunii de baza: platforme parcaje la sol, alei incinta, spatii verzi, amenajare peisagera, obiecte publicitare , copertine-parasolare, imprejmuirea partiala, echipare tehnico-edilitara.
 - ❖ suprafata spatii verzi amenajate la sol in procent de 19% din suprafata
 - ❖ spatii verzi amenajate peisagistic dotate cu mobilier urban, plantatii de aliniament, parcuri amenajate cu dale inierbate, in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea cladirii de la aliniament
 - ❖ spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.
- **Pe parcela IE 245026**
 - ❖ platforme parcaje la sol, alei incinta, spatii verzi, amenajare peisagera, imprejmuiri

**BILANT TERITORIAL PROPUNERE
PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT puz**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	4227,50	50,00
CIRCULATII SI AMENAJARI	2621,05	31,00
SPATII PLANTATE LA SOL	1606,45	19,00
TOTAL	8455,00	100,00

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROPUS (PUZ)
POT	50%	50%
CUT	4,5mc/teren	4,5mc/teren
RH/ H	9m	P+1 (9m)
ZONA DE REGLEMENTARE	ZRA4	ZM



3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor, pe baza avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejurimi sau inzidite in constructie

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin intermediul unor bransamente din reseaua publica de alimentare cu apa existenta

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, se vor evacua gravitational prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.

Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu ajutorul jgheaburilor si vor fi evacuate in reseaua de canalizare exterioara prin burlane.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi.

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

Pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa,

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Rețelele existente pe amplasament se propun pentru deviere.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului propus pe amplasamentul ce a generat PUZ se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.
- Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.
- Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare.
- Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane.
- Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi cu by pass. Evacuarea la rețeaua publica se va face prin intermediul a doua pompe (una activa + una de rezerva).

Masuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti*
- *schimburile de uleiuri ale utilajelor si alimentarea cu carburant se va face inafara amplasamentului*
- *asigurarea unei bune stari functionale a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi*
- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a preveni eventualele scurgeri ale acestora*
- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate de la o statie de epurare de catre firme special autorizate*

- Protectia Aerului

Principala sursa de poluare a aerului in zona o poate constitui traficul rutier.

In vederea evitarii generarii unor cantitati mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementarii planului, se recomanda ca beneficiarul sa asigure stropirea suficienta cu apa a amplasamentului, in vederea minimizarii cantitatilor de pulberi generate in atmosfera.

Masuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

- *Intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor*
- *Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf*
- *Materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor*
- *Oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati*
- *Folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi*
- *Acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/depozitarea in recipiente etanse*
- *Evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele de vant*

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

- Protectia Impotriva Radiatiilor

Nu exista surse de radiatie.

- Protectia Solului Si Subsolului

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Pe fiecare amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru diminuarea impactului asupra solului se impun urmatoarele masuri:

- *indepartarea imediata a produselor petroliere scurse accidental de la utilajele in exploatare, prin folosirea de materiale absorbante ce vor fi apoi depozitate in locuri special amenajate;*
- *gestionarea corespunzatoare a deeurilor*

Masuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra solului si subsolului

- *nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiilor si a altor substante chimice, daca este cazul. In zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati*
- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren*
- *depozitarea temporara a deeurilor numai in locurile special amenajate si in functie de categorie, numai in recipienti special destinati*
- *acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie*
- *organizarea de santier va fi dotata cu materila absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi*
- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu*
- *indepartarea deeurilor atat in zona reglementata pe plan cat si din vecinatatea acesteia.*

- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Nu este cazul.

3.5.2. Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.5.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

Pe fiecare amplasament va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri.

3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510, va deveni teren liber de constructii, in urma desiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desiintare. Ulterior realizarii acesteia pe parcela vor putea fi amplasate cladiri cu functiuni admise prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Pe fiecare parcela se vor amenaja zone verzi si plantatii conform specificatiilor din Regulamentul local de urbanism.

3.5.6 Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad obligativitatea realizarii de spatii verzi pe fiecare parcela reglementata prin prezentul PUZ, conform HCJC nr.152/22.05.2013 aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Deasemenea spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, va fi reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

3.5.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Odata cu desiintarea constructiilor existente pe parcela IE 213510, apartinand Sectiei 2 Panificatie Dobrogea si eventuala desiintare a constructiilor existente pe parcela IE 245026 sau a Postului de transformare, zona reglementata prin PUZ va putea deveni o zona cu functiuni mixte, cu un fond construit nou, cu amenajari ale spatiilor publice, semipublice si private care vor contribui la reabilitarea urbana a zonei.

Pentru refacerea peisagistica a zonei, se propune ca spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, sa fie reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe aceasta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.5.9 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Conform solicitarilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industriei Mici, tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealului, ca sens unic de circulatie cu platforma carosabila de 4 m si alveole de parcare „in unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2 m, fara afectarea spatiilor verzi existente.

Pentru amenajarea accesului la parcela IE 213510, fara afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, in vederea realizarii unor functiuni comerciale, s-a propus crearea unei benzi suplimentare in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul proprietatii initiatorului, delimitata prin marcaj linie dubla continua si bordura din materiale flexibile 20 x 20 cm, fata de banda a treia actuala.

In interiorul fiecarui amplasament, se vor amenaja circulatii auto, pietonale, platforme si parcaje care sa asigure conditii de circulatie si stationare, configurate si dimensionate conform normelor in vigoare.

Toate constructiile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, exista colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm in care sunt racordate conducte de evacuare a

apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apa Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:**

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:

- (a) Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentul care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului existent
- (b) Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie.
- (c) Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.
- (d) Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

In limita zonei studiate se afla terenuri ce apartin domeniului public de interes local, domeniului privat de interes local (parcela IE 245026, parcela aferente Post de transformare) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510 este proprietate privata si are o suprafata de 8455mp conform actelor de proprietate.

Regimul juridic al terenurilor este mentionat pe planul: U05 - Proprietatea asupra terenurilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
DOMENIU	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUD.	LOCAL	SUPRAFATA	LUNGIMEA
CAI DE COMUNICATIE					
DESCHIDERE STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	33,00MP	7,14ML
AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	116,45MP	36,88ML
AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	74,26MP	21,84ML
CREARE BANDA SUPLIMENTARA PE BD. 1 DECEMBRIE PT. AMENAJARE ACCES LA IE 213510	-	-	X	-	75,634ML
SPATII VERZI					
REAMENAJARE SPATIU VERDE PUBLIC IN SPATIU VERDE TIP SCUAR URBAN DESCHIS PUBLICULUI	-	-	X	418,00MP	CCA.50ML
TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR					
				SUPRAFATA	
TEREN PROP.PRIVATA PERSOANE FIZICE/JURIDICE (IE 213510)				8455.00MP	
TEREN DOMENIU PRIVAT DE INTERES LOCAL (IE 245026 SI PARCELA AFERENTA POST TRANSFORMARE				cca.1345,00MP	

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

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

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Pe amplasamentul propus pentru studiu PUZ, se afla Sectia 2 Panificatie Dobrogea. Acesta este formata din constructii existente pe teren, propuse pentru desfiintare. Conform PUG Mun. Constanta, zona din care face parte amplasamentul este o zona destinata productiei si serviciilor. Acesta zona a trecut deja prin conversii functionale si completari functionale punctuale, cum ar fi amplasamentul Hipermarketului Kaufland (functiuni comerciale) si amplasamentul Spitalului (conversie functionala din cladire birouri in spital).

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, precum si intentiile initiatorului, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin diversificare functionala si amenajari noi, iar din punct de vedere economic, se estimeaza o crestere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentatiilor supuse aprobarii/autorizarii precum si celor aferente viitoarelor constructii.

Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica intocmirea PUZ sunt:

- Realizarea unei zone comerciale, de servicii cu profil de tip magazin retail, avand in vedere pozitia geografica speciala a imobilului
- Atragerea la bugetul de local de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii si inscrierii imobilelor/constructiilor ce se vor realiza pe acest teren
- Crearea unor noi locuri de munca prin deschiderea unor spatii comerciale si de servicii
- Crearea unei infrastructuri moderne executate in conditiile noilor reglementari in domeniu

In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului urbanistic zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii.

INTOCMIT,
URB.SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,
ARH. MARIUS SOCARICI