



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.F.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

MEMORIU TEHNIC aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

„P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.59171 din 12.05.2017



SEPTEMBRIE 2017



CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

1.1 Denumirea planului

„P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1”, AVIZ DE OPORTUNITATE nr.59171 din 12.05.2017

1.2 Amplasamentul , vecinatățile și adresa planului

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr. 59171/12.05.2017 anexa la Certificatul de urbanism nr. 759/27.03.2017**, emise de Primaria Mun. Constanta.

Zona studiată prin PUZ, subzona ZRE1, are suprafața de 4.009mp și include amplasamentul care a generat studiul PUZ, cu suprafața de 4.009mp, format din parcela proprietate privată a initiatorului.

Amplasamentul care generează PUZ – parcela cu nr. cad. 227623 este proprietate privată a **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.** și se afla conform documentație cadastrală în zona **str. I.L.Caragiale cu str. Eliberării, nr. lot 1.**

Amplasamentul/ parcela cu nr. cad. 227623 are o **suprafața de 4.009mp.**

Conform documentației cadastrale, amplasamentul are următorii vecini:

- La nord: strada Eliberării
- La sud: strada I.L.Caragiale
- La est: Biserica Adventista Romana
- La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

Amplasamentul/Parcela IE 227623 este teren liber de construcții, folosința actuală fiind platforma parcare.

La est de amplasament se afla parcela IE 215270 cu destinația Culte, încadrată în zona de reglementare ZRF, conform PUG Mun. Constanta. Pe parcela se afla Biserica Adventista Romana.

La vest de amplasament se afla blocuri de locuinte colective P+4 și P+10, încadrate în subzonele de reglementare ZRL4 și ZRL5, conform PUG. Mun. Constanta.

La nord de amplasament se afla strada Eliberării și o zonă studiată și reglementată prin PUZ, conform A.O.nr. 86556/13.10.2016.

1.3 Proiectant general

SC USONIA SRL

Strada Oleg Danovski, nr.43, bloc BM3, Mun. Constanta

1.4 Date de identificare a beneficiarului planului

a) denumirea beneficiarului : **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**

b) adresa beneficiarului: sat Stefanestii de Jos, strada Busteni, nr.7, judetul Ilfov

•telefon : -

•Fax : -

•adresa de e-mail: -

c) reprezentanți legali/imputerniciți: Chites Romulus

CAPITOLUL 2: NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Dezvoltarea armonioasă a unei comunități presupune satisfacerea tuturor conturează coordonatele aferente nevoilor sociale, economice, culturale



aferele educatiei scolare, protectiei mediului, etc. in contextul unei judicioase gestionari urbanistice a teritoriului aferent administratiilor locale.

Stabilirea coordonatelor urbanistice a unui teritoriu administrativ este o cerinta expresa stipulata in legislatia specifica domeniului.

Zonarea unui teritoriu pe categorii de functiuni (zone de locuit, zone de recreere, zone pentru obiective industriale, zone protejate, zone destinate obiectivelor culturale, zone pentru gestiunea deseurilor municipale, etc) este o cerinta impusa de lege, pe care administratiile locale trebuie sa o duca la indeplinire astfel incat conditiile de trai ale populatiei sa fie optime.

Prin Planul urbanistic zonal se propune pentru amplasamentul/parcela IE 227623, stabilirea destinatiei: **comert si servicii comerciale**.

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.

Conform utilizarilor functionale admise de PUG Mun. Constanta, amplasamentul situat intre zone de locuit (ZRL4 si ZRL5), zona de culte (ZRF) si zona Cimitirului Central (ZRG), poate fi utilizat pentru *echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice*.

Amplasarea unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic, in vecinatatea zonei rezidentiale, cu acces la arterele de tranzit existente, nu contravine functiunilor existente si admise.

Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritiza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

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

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea 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.

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.

CAPITOLUL 3: DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla intre strazile Dezrobirii si I.L.Caragiale Ortodox Central. Localizarea acestuia se afla pe planurile furnizate de O.C.P.I



**INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
 SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

Suprafata din masuratori S=4009 mp

3.2 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 imbaiere, 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 variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argilice care se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din straturi jurasice, cretacice si sarmatice, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri se varsă in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, la o adancime de 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 marii, 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 precipitatilor 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 consistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) este in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud (8,7 %), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (8,7 %). Datorita predominantei, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai puternice vanturi, cu viteze de 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 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 DEȘURI

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 aglomerării 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*, *Sueda maritima*.

Vegetația din parcuri și spații plantate 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, mesteacăn, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcâm alb, salcâm galben, gladiol, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina roșie, merisor, iederă, 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 Sîutghiol 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* (vrăbie de casă), *P. montanus* (vrăbia 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* (lebada 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.

2.3.9 STUDIU GEOTEHNIC PENTRU AMPLASAMENT

STRATIFICATIA TERENULUI

- 0,00 - 2,00m - amplutură neomogenă cu sol vegetal;
- 2,00 - 5,50m - loess galben, puțin umed, plastic-vartos, de la 3,30m pl n
plastic-moale;
- 5,50 - 6,40m - praf argilos și argilă prafoasă cafenie-galbuie,
- 7,00 - 8,00m - argilă cafenie și cafenie-roscată umedă, plastic-vartoasă

Terenul se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic

- teren mediu 3 puncte



- fara epuimente 1 punct;
- constructie normala ; 3 puncte ;
- risc neglijabil pentru vecinatati ; 1 punct ;
- zona seismica cu a(g)=0,20 ; 2 puncte

NIVELUL IDROSTATIC

Masurat la 5,00m CTA

3.3 CIRCULATIA

Principalele cai de comunicatie rutiera in zona adiacenta PUZ, sunt strada I.L.Caragiale si strada Eliberarii.

Zona studiata are acces din strada I.L.Caragiale si strada Eliberarii .

Cele doua strazi care delimiteaza zona studiata sunt strazi colectoare-categoria III de circulatie cu ampriza de 14m.

Parcarea existenta de pe amplasamentul viitoarei investitii prezinta un numar de cca. 80 locuri de parcare, fiind folosita inclusiv ca artera de legatura intre str. Eliberarii si str. I. L. Caragiale.

Studiul de trafic initial, intocmit pentru documentatia PUZ – A.O. nr. 86556/13.10.2016, aflata in curs de elaborare/avizare, localizata la nord de limita prezentul PUZ, a urmarit o arie delimitata de str. I.L. Caragiale, intersectia cu str. Theodor Burada cu str. Poporului, str. Ion Roata, str. Dumitru Marinescu si str. Corbului.

Studiul de trafic efectuat pentru prezentul PUZ a urmarit aria adiacenta investitiei propuse delimitata dupa cum urmeaza:

- *la sud-est:* str. I. L. Caragiale, pe sectorul de la intersectia cu str. Corbului la intersectia cu str. Poporului - str. Theodor Burada ;
- *la nord-vest:* str. Eliberarii pe sectorul de la intersectia cu str. Corbului si str. Dumitru Marinescu la intersectia cu str. Poporului - str. Theodor Burada
- *la vest :* str. Corbului, pe sectorul de la intersectia cu str. I. L. Caragiale la intersectia cu str. Eliberarii.

ANALIZA DE TRAFIC IN SITUATIA EXISTENTA (preluata din Studiul de trafic)

1. DESCRIEREA CIRCULATIEI ACTUALE PE ZONA DE INTERES

- *Intersectia I. L. Caragiale cu str. Poporului si str. Theodor Burada* este semaforizata in doua faze, respectiv „inainte si la stanga” pe fiecare faza si prevazuta cu bretele cu viraj „la dreapta”, cu exceptia virajului dinspre str. I.L. Caragiale spre str. Poporului.
- *Circulatia rutiera pe str. Eliberarii* se desfasoara pe 2 benzi de circulatie, cate o banda pe fiecare sens, fiind reglementata cu prioritate fata de str. I. L. Caragiale, accesul sudic de la Brick, strazile Corbului si Dumitru Marinescu si fata de celelalte accese laterale.
- *Circulatia rutiera pe str. I. L. Caragiale* se desfasoara pe 2 benzi de circulatie, cate o banda pe fiecare sens pe sectorul de la intersectia cu str. Corbului la intersectia cu str. Eliberarii si pe 4 benzi de circulatie, cate 2 benzi pe sens pana la intrarea in intersectia cu str. Corbului si dupa intersectia cu str. Eliberarii, fiind reglementata cu prioritate fata de str. Corbului si accesul in parcarea existenta catre Brick si fara prioritate fata de str. Eliberarii.
- *Circulatia rutiera pe str. Corbului* se desfasoara pe 2 benzi de circulatie, cate o banda pe fiecare sens, fiind reglementata fara prioritate fata de str. I. L. Caragiale.
- *Circulatia prin parcarea existenta (amplasamentul viitoarei investitii)* este realizata pe accesul de intrare/iesire in/din str. Eliberarii si str. I.L. Caragiale, fara prioritate fata de aceste strazi.

2. DATE DE TRAFIC IN SITUATIA EXISTENTA



Concluzii: *Circulatia pe str. Eliberarii, fiind la limita capacitatii de circulatie cu tendinta de depasire, necesita masuri de fluidizare si de redistribuire a traficului pe celelalte sectoare care prezinta disponibilitati de preluare a unei parti din trafic.*

3. MICROSIMULARE SI CONCLUZII IN SITUATIA INITIALA 2016-2017

Principalele probleme de trafic sunt:

- Din cauza volumului semnificativ de trafic inregistrat pe str. Eliberarii si a trecerii de pietoni, autoturismele ce vor sa efectueze manevra de viraj „la stanga” blocheaza pentru un timp prelungit traficul de iesire din zona piata Brick;

- Din cauza volumului semnificativ de trafic inregistrat pe str. Eliberarii, autoturismele ce vor sa efectueze manevra de viraj „la stanga” spre piata Brick blocheaza pentru un timp prelungit traficul pe str. Eliberarii, pe sensul spre str. I.L. Caragiale;

3.4 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul/Parcela IE 227623 este teren liber de constructii, folosinta actuala fiind platforma parcare.

La est de amplasament se afla parcela IE 215270 cu destinatia Culte, incadrata in zona de reglementare ZRF, conform PUG Mun. Constanta. Pe parcela se afla Biserica Adventista Romana.

La vest de amplasament se afla blocuri de locuinte colective P+4 si P+10, incadrate in subzonele de reglementare ZRL4 si ZRL5, conform PUG. Mun. Constanta.

La nord de amplasament se afla strada Eliberarii si o zona studiata si reglementata prin PUZ, conform A.O.nr. 86556/13.10.2016.

3.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

3.5.1 Alimentarea cu apa si canalizarea, conform Aviz RAJA nr.500/8797 din 04.07.2017

Pe amplasamentul studiat, pentru evitarea unor situatii neprevazute, se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor Raja.

Pe strada Eliberarii exista conducta de distributie apa Dn.150mm OL (cap de coloana) si colectorul menajer Dn.200mm Azb (H=1m) cu camin de vizitare Cve (cap de coloana).

Pe strada I.L.Caragiale exista conducta principala de distributie apa Dn.400mm F.

In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa si colectoare menajere, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, respectiv si culoarele de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor acoperi cu material zorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil.

3.5.2 Alimentarea cu energie electrica, conform Aviz e-Distributie din 21.06.2017.

912



In limita zonei studiate, exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4KV si LES 10KV, plansei U04-Reglementari edilitare. Noul obiectiv poate fi racordat la retea electrica de distributie.

Pentru obtinerea Autorizatiei de construire, faza de proiectare ulterioara PUZ, se va reveni pentru obtinerea Avizului de amplasament de la e-Distributie Dobrogea.

In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

3.5.3 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET nr.B8609/29.06.2017

Pe amplasamentul studiat nu exista retele termice ale RADET Constanta.

3.5.4 Alimentarea cu gaze naturale, conform Aviz Distrigaz Sud Retele nr.311.651.820 din 15.06.2017

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturale, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si 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.

Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturake se interzice tertilor:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv
- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
- Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile 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 realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Viitoarele constructii si /sau instaltii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de securitate). Distantele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

Avand in vedere ca retea de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud Retele.

3.5.5 Telecomunicatii, conform Aviz Telekom nr.900/15.06.2017

In limita zonei studiate exista retele de telecomunicatii TELEKC
aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

la



3.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform certificatului de urbanism **59171/12.05.2017**, se va obtine Decizia A.P.M. CONSTANTA, privind evaluarea de mediu.

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona analizata prin PUZ este o zona urbana, puternic antropizata, in care exista constructii cu functiuni diverse: locuinte colective, constructii comerciale, constructii destinate serviciilor.

De asemenea, in cadrul acestui perimetru se afla atat spatiile verzi cat si terenuri proprietate privata, libere de de constructii, inscise in zonele specificate in prezenta documentatie.

Amplasamentul reglementat prin prezentul PUZ este amenajat ca parcare.

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, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

Conform Studiul geotehnic, intocmit pentru amplasament, pentru faza PUZ, acesta se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

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

Pe planurile U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente conform avizelor si planurilor anexa la avizele obtinute in acest sens.

2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate precum si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

CAPITOLUL 4: DISFUNCTIONALITATI

Disfunctionalitati in zona studiata din punct de vedere al:

- **functiunilor** - vecinatatea cu zona de gospodarie comunală - Cimitir
- **fondului construit** - pe amplasament nu exista fond construit
- **circulatiilor** - circulatia pe str. Eliberarii fiind la limita capacitatii de circulatie cu tendinta de depasire necesita masuri de fluidizare si de redistribuire a traficului pe celelalte sectoare care prezinta disponibilitati de prelucrare a unei parti din trafic
- **sistemului de spatii publice** - nu exista spatii publice amenajate si spatii verzi publice. copii
- **regimului juridic** - nu au fost identificate ra
- **echiparii tehnico-edilitare** - nu au fost identificate, zona dispune



ANALIZA S.W.O.T. - parcela IE 227623

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amplasarea in proximitatea zonei centrale a Mun. Constanta ✓ Amplasarea in proximitatea zonelor de locuit individuale si colective ✓ Parcela libera de constructii ✓ Acces carosabil direct din 2 circulatii publice strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale ✓ Parcela incadrata intr-o singura zona de reglementare aprobata prin PUG, respectiv ZRE1, care poate fi supusa unei conversii functionale in intregime si nu afecteaza proprietati/parcele invecinate ✓ Indicatori urbanistici aprobati prin PUG care permit ocuparea/utilizarea generoasa a parcelei ✓ Parcela nu este afectata de trasee ale retelelor edilitare, conform avizelor obtinute 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Parcela este utilizata ca parcare publica ✓ Pe parcela s-a creat in timp o cale de circulatie, nereglementata, intre strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amplasarea in arealul polului comercial alcatuit din: Brick, Piata Brick, Bazar Eliberarii si spatiile comerciale situate in vecinatatea sitului cu profil auto-moto (care nu asigura necesarul pentru locuitorii zonei ei fiind nevoiti sa parcurge distante mari pentru a putea ajunge la cel mai apropiat centru comercial aprox.2 km Kaufland) ✓ In proximitatea parcelei, la nord, se afla in curs de elaborare/avizare un PUZ pentru un ansamblu rezidential cu regim mare de inaltime ✓ In zona sunt propuse masuri de reglementare si fluidizare a circulatiei impuse de apartia noului ansamblu rezidential ✓ In partea de est si de nord a parcelei se afla locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime ✓ Zona dispune de trasee de transport in comun ✓ Zona dispune de retele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Volum de trafic semnificativ pe strada Eliberarii care necesita masuri de reglementare si fluidizare a circulatiei ✓ Vecinatatea cu Cimitirul Central Constanta care scade gradul de confort si implica reglementarea de functiuni compatibile cu acesta, in limita a 50m, conform Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014, respectiv: <i>Distantele minime de protectie sanitara între teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:- Cimitire umane . . 50 m" (teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social - culturale, de invatamânt si medicale)</i>

CAPITOLUL 5: PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din **ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL REZIDENTIAL.**

Conform RLU PUG si Certificat de urbanism nr. 759/27.03. temporara de construire pana la elaborare PUZ.



In analiza situatiei existente si formularea propunerilor s-a avut in vedere si PLANUL URBANISTIC ZONAL aflat in curs de elaborare/avizare – Aviz de oportunitate nr. 86556/13.10.2016, situat la nord de amplasamentul - parcela IE 227623.

Pe amplasamentul in cauza nu exista lucrari in curs de realizare sau alte proiecte aprobate. Materializarea planului ce face obiectul prezentului PUZ va conduce si la desfasurarea de lucrari pentru protectia mediului prin amenajarea ca spatii verzi a suprafetelor ramase libere in cadrul amplasamentului studiat.

CAPITOLUL 6: CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1 PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

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.

Prin Planul urbanistic zonal se propune pentru amplasamentul/parcela IE 227623, stabilirea destinatiei: **comert si servicii comerciale**.

Pe amplasament se propune construirea unui spatiu comercial tip supermarket Parter inalt - **constructii si amenajari aferente functiunii de baza (platforme parcaje la sol, alei incinta, obiecte si panouri publicitare, constructii si amenajari tehnico-edilitare, retele si bransamente utilitati, imprejmuire teren, spatii plantate)**.

Constructia principala cu functiunea de magazin va fi destinata desfacerii marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic.

Pe parcela proprietate privata a initiatorului se propun urmatoarele:

- amplasare magazin Penny Market pentru vanzare en-detail
- realizare amenajari exteriorare: circulatii si platforme carosabile, pietonale, parcaje la sol
- amplasare reclame, pilon publicitar, semne de circulatie
- amplasare post trafo
- realizare accesuri carosabile si pietonale
- sistematizare verticala teren
- imprejmuire teren
- realizare bransamente la utilitati
- amenajare spatii plantate

6.2 LUCRARI PROPUSE

Subzona ZRE1, studiata si reglementata prin PUZ, este delimitata, conform PUG Mun. Constanta si planurilor aferente PUZ, astfel:

- La nord: strada Eliberarii
- La sud: strada I.L.Caragiale
- La est: Biserica Adventista Romana
- La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

Conform Avizului de oportunitate nr. 759/27.03.2017, zona reglementata prin PUZ si Regulament local de urbanism aferent este subzona ZRE1, cu suprafata reprezentata de parcela IE 227623, parcela care a generat studiul PUZ.

Conform PUG, subzona ZRE1 este subzona echipamentelor publice de scoli, licee, dispensare, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice).

Prin PUZ, subzona ZRE1, delimitata conform specificatiilor de mai sus si servicii comerciale, subzona apartinand categoriei majore de zona functionala Zona destinata institutiilor, echipamentelor publice, comertului si serviciilor



Pe planul U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE este propusa suprafata maxim edificabila a parcelei, in interiorul careia sunt admise constructii cu destinatia **comert si servicii comerciale**, cu respectarea urmatoarelor retrageri fata de limitele de proprietate:

- **2,5m retragere de la aliniament strada Eliberarii**
- **4,5m retragere de la aliniament strada I.L.Caragiale**
- **2m-8m retragere de la limita laterala vest conform plan U03-REGLEMENTARI URBANISTICE**
- **5m retragere de la limita laterala est**

Distantele propuse intre limita suprafatei edificabile pe parcela si constructiile invecinate existente sunt:

- **Minim 15m fata de fatada bloc IV43 - P+4**
- **Minim 23m fata de fatada Biserica Adventista Romana**

Pe plan este marcata si distanta minima de 50m dintre cimitir si teritoriile protejate, conform OMS 119/2014, respectiv:

"Art. 11. - (1) Distantele minime de protectie sanitara între teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)
 . . . 50 m"

.....
 "d) teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social - culturale, de invatamânt si medicale;"

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE AMPLASAMENT		
SUPRAFATA TEREN	4009,00 MP	100%
FUNCTIUNE	MP	%
CONSTRUCTII maxim	2004,50	50,00%
CIRCULATII (carosabile, pietonale, parcaje)	1604,41	40,00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	400,09	10,00%
TOTAL	4009,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI APROBATI/PROPUSI		
ZRE1		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROPUS
POT	85%	50%
CUT	3	0,5
CUT VOLUMETRIC	nespecificat	4
RH/ H	nespecificat	Parter inalt (8m)

Pe planul U06 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA VARIANTA 1 VARIANTA 2 si VARIANTA 3 sunt prezentate trei posibilitati de mobilare urbanistica p at. Acestea au caracter orientativ si nu reprinted solutia solutia, care se va de

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea echiparii edilitare se va realiza prin racordarea tuturor existente de alimentare cu apa si canalizarea menajera si la retele electrice, ulterior obtinerii avizelor de la detinatorii de utilitati.



Regulamentul de urbanism aferent prezentului PUZ, prevede ca toate constructiile noi vor fi racordate la retele existente de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, iar autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Toate firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Toate retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Cladirile noi se vor racorda la retea de alimentare cu apa si canalizare existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la S.C.RAJA S.A.

Racordul de canalizare se va face prin deversare in retelele de canalizare stradale – apele menajere fiind trecute prin separatoare de grasimi, respectiv apele pluviale poluate trecute printr-un separator de hidrocarburi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Cladirile noi se vor racorda la retea de alimentare cu energie electrica existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la E-DISTRIBUTIE DOBROGEA.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica, amplasate local, la punctele de consum, boilerle cu capacitati utile intre 10 si 15 litri fiecare. Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor atat in salile de vanzare cat si in spatiile anexe.

TELEFONIZAREA

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza unui proiect de specialitate.

In incintă si în constructiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antifracție, semnalizare a oricaror defectiuni în modul de functionare a instalatiilor din dotare.

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.

PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe fiecare amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor cladiri se va face prin racordarea la retelele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile inspectoratului judetean de protectie a mediului. ordul

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de constructii avizului operatorului. rzisa ite in ierea



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

- Protectia Aerului

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume : gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona, prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele minime de spatii plantate.

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.

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

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

In faza de constructie se va produce zgomot. Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

- Protectia Impotriva Radiatiilor

Nu este cazul.

- Protectia Solului Si Subsolumului

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

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului.

Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deșeu (deseuri menajere, deseuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

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

- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominante existente si propuse, si anume locuire si functiuni complementare/compatibile cu locuirea.

De asemenea, prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate pe fiecare amplasament destinat construirii.

Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a se stabili solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii si arhitectura acesteia.

teren
solutia
arhitectura



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 rețelele 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.

Depozitarea controlata a deseurilor

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.

De asemenea, pe fiecare amplasament vor exista platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Amplasamentul studiat nu este un teren degradat.

Pe amplasament se vor amenaja spatii plantate conform legislatiei in vigoare.

Organizarea sistemului de spatii plantate

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt prezentate in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, mi

carei

parcele va fi amenajata ca spatiu plantat.
Reabilitarea urbana a amplasamentului ce a generat studiul f
stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care terenul liber exis
de vedere urban.

prin

junct



Eliminarea disfuncțiilor din sistemul cailor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Prin Studiul de trafic, întocmit pentru prezentul PUZ, au fost identificate disfuncțiile existente în sistemul de circulație și au fost propuse măsuri de ameliorare/rezolvare a acestora.

În ceea ce privește rețelele edilitare existente, în avizele de specialitate obținute în acest sens, nu au fost menționate disfuncții referitoare la acestea.

MASURI SI RECOMANDARI

Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementării planului

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra solului se propun următoarele măsuri:

- nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, dacă este cazul, în zona amplasamentului, cu excepția organizării de santier extinse, când se vor prevedea, de către constructor, magazine special destinate pentru recipienți adecvați;
- evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren;
- depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipienți special destinați;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfârșitul fazei de construcție;
- organizarea de santier va fi dotată cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT maxim și CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată de plan cât și din vecinătatea acesteia.

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane și de suprafață

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa următoarele măsuri:

- intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrefianți;
- schimbările de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului;
- asigurarea unei stări funcționale bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi;
- deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate;
- spațiile de alimentație publică vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor în aer și a impactului asupra aerului în perioada de construcție se vor lua următoarele măsuri:

- întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie imprastiate sub acțiunea vânturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități;
- folosirea numai a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente/ depozitarea în recipiente etanșe;
- evitarea manipularii unor cantități mari de pamant sau agregate de cariera în perioadele cu vânt.

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversității

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spații plantate. Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei de litoral fără a se introduce specii alohtone, amenajările în cauză urmând a juca rol de habitate pentru speciile

Desfasurarea lucrărilor de construcție se va face numai pe suprafețe
fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

lucrări,



CAPITOLUL 7: RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Planul ce face obiectul prezentului PUZ este de utilitate sociala, fara a fi de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului. Planul nu joaca un rol important in armonizarea cu alte planuri si programe de la nivel local, regional sau national. Prin pozitionarea amplasamentului, planul se inscrie in prevederile legale din domeniul protectiei mediului si in cele ale urbanismului impuse de Certificatul de urbanism nr. 759/27.03.2017 cu referire la indicatorii urbanistici propusi.

CAPITOLUL 8: IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Analiza PUZ propus se va face cu respectarea cadrului juridic ce cuprinde (si nu numai) acte normative cum ar fi:

OUG 195/2005 - privind protectia mediului, aprobata prin Legea 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Lg 211/2011 - privind regimul deșeurilor .

HG 856/2002 - privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

HG 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor .

O. MMGA 95/2005 - cu modificarile ulterioare, privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista naționala de deșeuri acceptate .

Lg. 249/2015 - privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deșeurilor de ambalaje

OUG 5/2015 - privind deșeurile de echipamente electrice si electronice

O.M1281/1121/2005 - privind stabilirea modalitatilor de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale in scopul-colectarii-selective

HG 1061/2008 - privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

HG 674/2007 - pentru modificarea și completarea Hotarârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea Zgomotului-ambiental.

STAS 10009-88 - Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot urban

Lg 101/2006 - privind serviciul de salubritate a localitaților

Ord.119/2014 - privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

CAPITOLUL 9: PIESE DESENATE

- 1.U01 Incadrare in teritoriu
- 2.U02 Situatie existenta
- 3.U03 Reglementari urbanistice
- 4.U06-V01 Propuneri de mobilare urbanistica
- 5.U06-V02 Propuneri de mobilare urbanistica
- 6.U06-V03 Propuneri de mobilare urbanistica

CMIT,
ARICI