

MEMORIU DE PREZENTARE

Intocmit cf.prevederilor reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de 23.856mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea stabilirii de noi reglementari urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ. PUZ-ul va permite ulterior construirea a doua magazii de cereale cu capacitatea de 3250 tone fiecare pe terenul studiat.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 24.000mp (din acte),respectiv 23.586mp din masuratori.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională
- organizarea si dezvoltarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- stabilire de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, daca exista.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul Judetean Constanta conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Comunei Independenta în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

- **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 1076 din 8 aprilie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 856 din 16 august 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase

- HG nr. 349 din 21 aprilie 2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757 din 26 noiembrie 2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 1230 din 30 noiembrie 2005 privind modificarea anexei la Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor

- Ordinul ministrului mediului nr. 415/2018 privind modificarea și completarea anexei la Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 95 din 12 februarie 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de

depozit de deșuri, modificat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 3838/2012

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 775 din 28 iulie 2006 pentru aprobarea Listei localităților izolate care pot depozita deșeurile municipale în depozitele existente ce sunt exceptate de la respectarea unor prevederi ale Hotărârii Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 1274 din 14 decembrie 2005 privind emiterea avizului de mediu la încetarea activităților de eliminare a deșeurilor, respectiv depozitare și incinerare, completat prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 636 din 28 mai 2008

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor

- Ordin Ministerul Transporturilor 1294/2017 privind construirea în zonele de protecție a rețelelor de utilități

- Ordin MLPAT, MAPN, MI, SRI 34/N/1995 privind obiectivele avizate de Stat Major General

- Legea 422/2001 de autorizare în vecinătatea monumentelor istorice

- Legea Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare

- Ordin nr. 799 din 6 februarie 2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor

- Ordin nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 472 din 9 iunie 2000 privind unele măsuri de protecție a calității resurselor de apă, cu modificările și completările ulterioare

- Ordin nr. 873 din 21 februarie 2012 pentru aprobarea Procedurii de notificare din punctul de vedere al gospodăririi apelor

- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241 din 22 iunie 2006 (*republicată*) modificată prin Legea 215/2018

- Legea nr. 104/15.06.2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare (HG 336/2015, HG 806/2016)

- HG nr. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului publicat în MO nr. 802 din 23 noiembrie 2007 – Partea I cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 1403/2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate publicat în MO nr. 804 din 26 noiembrie 2007 – Partea I, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1260/2012 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant (publicată în Monitorul Oficial nr. 15/09.01.2013)
- HG nr. 321 din 14 aprilie 2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant*) – Republicare
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 5/2000 privind amenajarea teritoriului național – secțiunea a III-a – zone protejate
- Hotărârea nr. 739/2016 pentru aprobarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020 și a Planului național de acțiune pentru implementarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020
- LEGEA nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 355/2007 privind supravegherea sănătății lucrătorilor, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă
- HG nr. 1146/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă
- HG nr. 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă
- HG nr. 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1028/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate în muncă referitoare la utilizarea echipamentelor cu ecran de vizualizare

- HG nr. 493/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscurile generate de zgomot, cu modificările și completările ulterioare
- LEGE Nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- HG nr. 123 din 7 februarie 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- HG nr. 878 din 28 iulie 2005 privind accesul publicului la informația privind mediul
- Ordin nr. 1182 din 18 decembrie 2002 pentru aprobarea Metodologiei de gestionare și furnizare a informației privind mediul, deținută de autoritățile publice pentru protecția mediului
- Legea nr. 86 din 10 mai 2000 pentru ratificarea Convenției privind accesul la informație, participarea publicului la luarea deciziei și accesul la justiție în probleme de mediu, semnată la Aarhus la 25 iunie 1998
- Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- HCL 162/2018-PUG Cumpana

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în extravilanul comunei Independenta

Pe o parte a acestui teren (respectiv pe suprafața de 12.000 mp amplasată spre DJ 391A), SC MAGURA SILOZ a realizat în perioada 2011-2012 investiția SISTEM STOCARE CEREALE CCA.20.000 TONE SI INSTALATIE MACINARE SI AMESTEC FURAJE CAPACITATE CCA.3,5 TONE/ORA. Restul suprafeței de teren (11.856 mp) a rămas teren arabil în extravilan.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

Parcela care generează Planul Urbanistic Zonal este situată în extravilanul comunei Independenta, la cca 1 Km. nord-nord-est de satul Olteni și la cca. 4,3 Km sud/vest de Independenta, cu acces din drumul județean 391A. Terenul cu suprafața de 24.000 mp. cf. acte și 23.856 mp. cf. măsurători are numărul cadastral 101764 și are următoarele vecinătăți:

- la nord-teren arabil proprietate Albu Ilie
- la est-De 596 (DJ 391A)
- La sud-teren arabil proprietate Argesanu Ilie
- la vest-teren arabil lot A 707/10 lot 1 și lot 2

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Climadin zona comunei Independenta evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 g$ exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces direct DJ 391A care face legătura între satul Olteni și Independenta

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile (terenuri agricole în extravilan)

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună (silozurile amplasate spre DJ 391A sunt noi, aflate în perfectă stare de funcționare)

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de următoarele tipuri de rețele de utilități:

-alimentare cu energie electrică din postul TRAFU realizat în prima etapă de dezvoltare, în colțul de nord/est al amplasamentului (cu acces din DJ 391A)

-alimentare cu apă printr-o conductă cu diametrul de 70mm din rețeaua de apă a satului Olteni (pe o lungime de cca. 1450m)

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă agricolă, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în

zona. Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

-Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului, deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural, deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare.

-Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantial de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului, fenomen ce insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

-Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer. Este insa o lucrare de dimensiune medie, fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona, astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, durata de viata a constructiilor. Se apreciaza insa ca in zona respective calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca suport biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei si traficul rutier din zona.

-Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinația de teren arabil (spre zona dinspre DJ391A existând deja o capacitate de depozitare cereale în silozuri). În prezent, pe suprafața de 12000 mp se cultivă, prin rotație, cereale.

Din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara acestora.

Pe perioada implementării proiectului, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă agricolă, nu se preconizează un impact negativ asupra calității biodiversității din zonă.

Pe perioada de funcționare a obiectivului nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

-Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori, de organizarea de șantier.

Efect de modificare a peisajului actual îl va avea edificarea construcției, dar pe termen lung, pe durata de viață a obiectivului. Nu se va înregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect și raportarea la caracteristicile zonei (în care, dominante, vor fi siluetele celor 8 silozuri de cereale deja existente pe amplasament)

-Mediul social și economic

Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări majore de populație în zonă.

Pe perioada executiei lucrărilor de construcții, asupra populației impactul va fi minim (cea mai apropiată localitate fiind satul Olteni, situat la 1 km. sud/vest de amplasamentul studiat)

Funcțiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protecției mediului zonele învecinate.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării a două clădiri cu funcțiunea de depozitare cereale, cu regim de înălțime parter.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Principala disfuncționalitate (de altfel, singură) este legată de aglomerarea traficului auto a mijloacelor de transport cereale în varful perioadei de recoltare, întrucât acestea nu pot descărca decât la capacitățile existente ale foselor de descărcare pentru silozuri. Pentru a evita staționarea acestora (în așteptare) pe DJ 391A (și, respectiv, incomodarea traficului rutier), se propune realizarea celor două magazii de cereale ca spațiu tampon de depozitare în perioada de varf a recoltării, urmând ca, ulterior, cerealele să fie depozitate în silozurile existente

2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, prezenta documentație de urbanism analizează:

-Oportunitatea mobilării urbane a unui teren din zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

*compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,

*asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,

*asigurarea acceselor obligatorii la lot,

*asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;

2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Pentru zona studiată nu există documentație urbanistică anterioară

Zona studiată nu se încadrează ca și monument, ansamblu, sit urban sau zona de protecție a unui monument.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

3.1.1. Prevederile prezentului memoriu stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.1.3. Prin prezenta documentație nu se introduc interdicții definitive de construire

3.1.4. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.1.5. În singura unitate teritorială de referință a prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Județean Constanta, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

*** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform

Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile vecinatatilor, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces direct din DJ 391A astfel :

-un acces auto pentru mijloacele auto transport cereale, in coltul de nord/est al proproatatiei

-un acces auto personal (autoturisme), situat cu cca.30m la sud de primul acces

Documentația nu își propune modificarea amprizei străzilor adiacente zonei studiate și a acceselor auto existente.

Se propune pastrarea platformei de parcare personal existent pe amplasament

3.4. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă. Pe perioada funcționării obiectivelor nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Se vor amenaja spații plantate sub formă de spații verzi cu rol decorativ.

Funcțiunea propusă (construcție agricolă/magazii depozitare cereale) nu cade sub incidența Anexei 2 a Hotărârii Consiliului Județean Constanta nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de

arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al Judetului Constanta

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Avand in vedere caracteristicile teritoriul studiat, va fi organizat din punct de vedere operațional într-o zona de reglementare omogena – **ZRA - ZONA CONSTRUCTII AGRICOLE**

UTILIZARI ADMISE

ZRA

- constructii agricole
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare
- circulatii auto si pietonale, parcaje la sol
- spatii verzi amenajate
- imprejmui
- platforme betonate

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRA

-se permite realizarea de magazii, anexe, soproane, cu conditia ca acestea sa nu constituie sursa de discomfort sau poluare.

UTILIZARI INTERZISE

ZRA

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZRA H_{\max} admisibil este Parter inalt (H maxim 20m)

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si/sau demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a

balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

ZRA POT_{maxim} = 35%

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

ZRA CUT_{maxim} = 0,35.

Condiții de depășire a CUT:

- În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru realizarea obiectivului propus nu sunt necesare noi racorduri de rețele edilitare. Se vor extinde instalațiile interioare de incintă (cu pastrarea bransamentelor existente) astfel:

- instalație de iluminat perimetral exterior incintă
- mărirea capacității de stocare apă incendiu prin realizarea a încă unui rezervor subteran cu capacitatea de 100 mc și a unei instalații de hidranți exteriori

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniului public și privat al UAT Independenta.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea din prezenta documentație va elimina disfuncționalitatea legată de traficul rutier în perioada de vârf a recoltării

Din punct de vedere economic se estimează o creștere a taxelor la bugetele locale.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunea propusă sunt compatibile cu funcțiunea existentă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

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

Intocmit

Arh. Calota Dumitru