

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 SI TEREN PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA”

I.02 Amplasamentul obiectiv

CONSTANȚA, STR. PESCARILOR, NR. 35A

I.03 Titularul investiției

PUFLEANU DUMITRU

I.04 Beneficiarul investiției

PUFLEANU DUMITRU

I.05 Proiectant general

S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

I.06 Șef proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

I.07 Elaboratorul documentației de mediu

Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON SRL – CONSTANȚA

I.08 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.09 Număr proiect

18/2018

I.10 Cadru legislativ privind protecția mediului

- HOTĂRÂRE Nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN Nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

- Ordonanța de Guvern Nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

CAPITOLUL 2 – NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat în **Mun. Constanța, pe Str. Pescarilor, nr.35A, zona Faleză Nord, lot nr. 7, careul 673, NC 207233 in suprafata de 464 mp (conform acte) si 465 mp (conform masuratori actualizate).**

Vecinatati teren – conform plan de amplasament

- La Nord: Teren C.L. Constanta;
- La Est: Teren C.L. Constanta taluz;
- La Sud: Proprietate privata (identificata prin N.C. 225363;)
- La Vest: Strada Pescarilor

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La nord: Alee, IE 227571, IE 227574
- La est: IE 227574, IE 282198;
- La sud: teren Primaria Mun. Constanta;
- La vest: Str. Pescarilor;

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Amplasamentul ce a generat documentația este înregistrat cu numărul cadastral **203277**(număr cadastral vechi 9467) și deține o suprafață de **464,00 metri pătrați** conform acte și **465,00 metri pătrați** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de **15.722,30 metri pătrați / 1,57 hectare conform ridicării topografice.**

CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

3.1 ETAPE DE DEZVOLTARE

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11`- latitudine nordică, 28°39`- longitudine estică (Figura 2). Suprafața teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km².

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadol (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleza Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate, cu excepția stațiunii-cartier bine cunoscută de turiști Mamaia, ale cărei granițe sunt bine delimitate printr-un portal deasupra șoselei.

Terenul propus pentru studiu este situat în zona Faleza Nord, prezintă o amplasare favorabilă către Marea Neagră, în proximitatea plajei 3 Papuci, în imediata vecinătate a restaurantului Reyna, cu deschidere directă la Str. Pescarilor, legatură cu str. Unirii, ce facilitează accesul către Bd. Mamaia.



3.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul ce a demaratdocumentia actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanulMun. Constanța, pe stradaPescarilor, nr. 35A, zona Faleza Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467),reprezintă proprietatea privată a lui Pufleanu Dumitru, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prinautentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Amplasamentele se află în categoria de folosință curți – construcții și estene împrejmuit.

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018.

Terenul ce a generat prezenta documentație este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și face parte din subzona de reglementare **ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**, conform adresei nr. R/198960 din 27.11.2018, emisă de Primăria Municipiului Constanța, ce admite următoarele utilizări:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
- dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100,00** metri pătrați.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250,00** metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- **se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de P.U.Z. și regulamente aferente aprobate.**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate denerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H.maxim admis= P+4E (15,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim= 1.5 mp./A.D.C.

În cadrul zonei de studiu se prezintă următoarele zone de reglementare în reglementările caracteristice stabilite prin PUG Municipiul Constanța:

- **ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE** (identificată în procent de 1.78% la frontul opus al strazii Pescarilor - se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat).
- **CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ** prin P.U.G., neidentificată în cadrul R.G.U. reglementările aferente acesteia - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.
- **ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ** (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementărilor aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Faza 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).
- **Zona funcțională ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**, reglementată prin P.U.G. se regăsește în procent de 2,87% în cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat).

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul public și privat al municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice. De asemenea se identifică și terenuri (plaja, taluz) situate în proximitatea zonei de coastă ce reprezintă domeniu public al statului.

Coordonatele stereo '70 aferente terenului ce a generat prezenta documentație sunt, precum și ale zonei studiate prin PUZ sunt trecute în tabelele următoare:

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Plan de referinta Marea Neagra 1975

- Limita suprafata studiu PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
1	307627.686	791730.923	15.638
2	307634.849	791744.824	6.419
3	307640.107	791748.506	21.012
4	307648.590	791767.730	13.624
5	307659.990	791760.270	27.176
6	307665.360	791786.910	39.786
7	307662.900	791826.620	101.216
8	307562.160	791836.420	41.753
9	307521.660	791846.570	55.289
10	307466.743	791852.971	32.484
11	307457.286	791821.894	16.573
12	307452.284	791806.094	16.573
13	307447.281	791790.294	8.644
14	307444.415	791782.139	28.085
15	307472.500	791782.239	54.245
16	307520.116	791756.253	37.376
17	307541.293	791787.051	103.025
S=15722mp			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Plan de referinta Marea Neagra 1975

- Imobil ce a generat PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
A	307553.560	791791.500	25.481
B	307553.760	791816.980	17.020
C	307536.780	791818.140	21.499
D	307531.230	791797.370	23.089
S=465mp			

3.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat in marea unitate geomorfologica Podisul Dobrogei, subunitatea Podisul Dobrogei de Sud si face parte dintr-o unitate morfostructurala specifica cu totul aparte caracteristica teraselor de abraziune marina si de eroziune subaeriana cu altitudine redusa de pe latura estica a teritoriului Romaniei.

Conform studiuluigeotehnicaferentdocumentatieiprezenterealizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: *În prezent, conform studiuluigeotehnicrealizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzulesteneamenjat, falezanefiindconsolidatăînaceastăzonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observădegradări ale terenulidatorităagențiloratmosferici, ploi, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderiiplajei, se impuneconsolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări al acestuia (vizibil la construcțiileînvecinate). [...] De mentionat ca în zona amplasamentului nu se evidentiazafenomenefizico-geologice active (alunecarisauprabusiri)".*

Reteaua hidrografica

O mare parte din suprafata municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având lacul Siutghiol (lacul lăptos în turcește, odinioară cunoscut ca „Limanul Canara” sau „Ghiolul Mare” printre constănțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și lacul

Tăbăcării („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind mărginit la nord și nord-vest de Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari, la est de Marea Neagră, iar la sud și vest de Canalul Dunăre-Marea Neagră.

Deși la suprafață nu există nicio sursă de apă curgătoare, pe sub Constanța apa freatică din acviferul Jurassic-superior barremian, se scurge cu o viteză foarte redusă din direcția sud-vest spre nord-est. Debitul său este comparabil cu al Dunării fiind un important zăcământ de apă potabilă care furnizează populației Constanței precum și turiștilor, numeroși vara, apa curentă necesară, extrasă prin câteva zeci de foraje.

Amplasamentul analizat se incadrează în Bazinul Hidrografic Litoral.

Tinând cont de amplasarea PUZ studiat în vecinătatea Mării Negre conform art.6, alin. 2, lit. d) din OUG 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, **se interzice orice construcție pe fascia de teren cu lățimea de 10 metri măsurată de la creasta falezei spre uscat.**

Zonei analizate îi corespunde corpul de apă subterană RODL04 Cobadin-Mangalia.

Clima

Mun. Constanța este situat în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima orașului Constanța este una temperată continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11 grade Celsius.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927.

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. În Mun. Constanta 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.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporăției ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații $p \geq 0,1$ mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

Biodiversitatea

Suprafata aferenta cea a generat PUZ este situata in intravilanul municipiului Constanta, pe un teren cu folosinta actuala de curti-constructii, terenul fiind liber de constructii.

Distantele masurate in linie dreapta de la limita PUZ-ului pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- cca. 13 m pana la ROSPA0076 Marea Neagra
- cca. 600 m pana la ROSPA0057 Lacul Siutghiol.

Terenul ce a generat PUZ prezinta un habitat puternic antropizat. Acest habitat este complet lipsit de valoare conservativa, vegetatia fiind una ruderala, fara specii de interes conservativ.

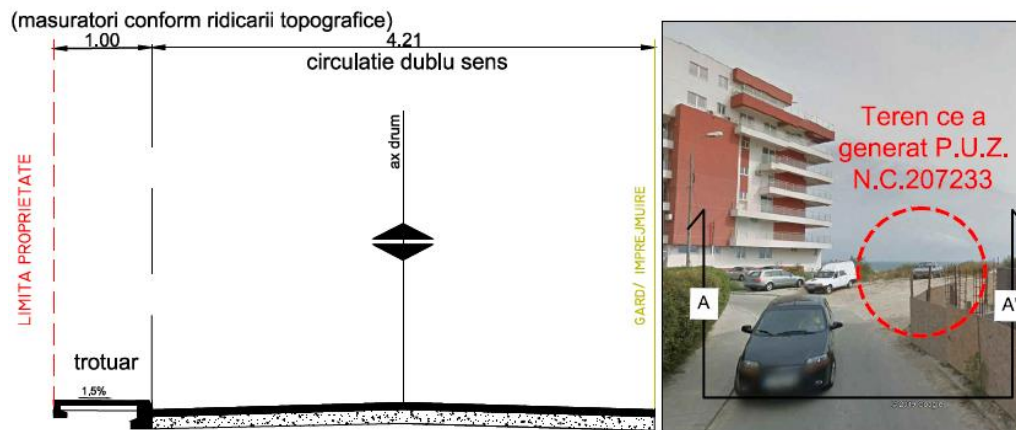
In zona studiata nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, dat fiind faptul ca zona analizata nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local. De asemenea, nu exista raritati floristice inscrise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare.

Din punct de vedere calitativ, biodiversitatea faunistica zonei studiate este relativ saraca si se datoreaza impactului antropoc exercitat de traficul rutier si a prezentei umane.

3.4. CIRCULATIA

În limita arealului propus spre studiu , circulația se realizează pe:

- Str. Pescarilor – dublu sens –1 fir de circulație pe sens, profil neregulat;



În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de cai de comunicații s-au identificat următoarele disfuncții:

- trotuarele străzilor studiate sunt ocupate parțial sau integral de autovehicule staționate. Din acest motiv circulația pietonală se desfășoară cu dificultate, iar în unele cazuri chiar și pe carosabil atunci când trotuarul este ocupat pe toată lățimea de vehicule staționate. Aceasta situație crește probabilitatea de producere a accidentelor rutiere în care sunt implicate pietonii;
- trotuar amenajat doar pe o singură parte; profilul transversal minim prevăzut STAS 10144/1-90 este prevăzut cu trotuare pe ambele părți ale carosabilului;

Amplasamentul studiat are acces direct din Str. Pescarilor, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul studiat, ce a generat P.U.Z., este **liber de construcții**, având categoria de folosință: curți-construcții, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru.

În zona studiată se află terenuri ocupate de construcții și terenuri libere de construcții.

Conform studiului geotehnic aferent documentației prezentate realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzule stene amenajate, falezele fiind consolidate în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări ale acestuia (vizibil la construcțiile învecinate). [...] De menționat că în zona amplasamentului nu se evaluează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri)".

Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018 completat de Avizul A.G.A. nr. 76/ 17.10.2018 se interzice orice construcție pe fașia de teren cu lățimea de 10,00 metri măsurată de la creasta falezei spre sus, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "apartin domeniului public al

statuluiifalezele care sunt in contact cu mareasau cu proprietatea publica a statului, pana la 10,00 metri in spatelecresteifalezei”.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, alimentare gaze naturale, alimentare cu energie electrica).

Conform avizelor de utilitatiobtinute in bazaCertificatului de Urbanism aferent P.U.Z., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- Conform avizului de amplasament nr. 227580090 din 01.08.2018 **„Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA”**; „în zona de apartinerea a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție”, iar noul obiectiv „poate fi racordat la rețeaua existentă”.

Alimentare cu gaze:

- Conform avizului favorabil nr. 312.910.265 din 25.07.2018 au fost trasate rețelele orientative, ce au fost preluate în cadrul planului urbanistic zonal.

Alimentare cu energie termică:

- Conform avizului nr. B11812 din 30.08.2018 în zona studiată nu există rețele termice în administrarea Regiei Autonome de Distribuție a Energiei Termice.

Alimentare cu apă și canalizare:

- Conform avizului nr. 545/13990 din 28.09.2018, emis de SC RAJA SA „pe str. Pescarilor, în dreptul imobilului, SC RAJA SA nu deține rețele de alimentare cu apă și canalizare”.

Telefonie:

- Conform avizului nr. 1169 din 18.07.2018, emis de SC TELEKOM ROMANIA SA „pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasamente rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire”.

3.7. ACTIVITATI DESFASURATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanulMunicipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobatprinHotarareaConsiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a caruivalabilitate a fostprelungitaprin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018.

Terenul ce a generat prezenta documentație este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și face parte din subzona de reglementare **ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**, conform adresei nr. R/198960 din 27.11.2018, emisă de Primăria Municipiului Constanța.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. existent		
ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRB3	4615,20 mp.	29,35%
ZRL4	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
Constructii existente	1419,24 mp.	9,00%
Suprafete de teren neamenajate	4767,24 mp.	30,30%
Suprafata de teren amenajata in incinta	1889,14 mp.	12,00%
Parcari existente	785,98 mp.	5,00%
CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUSĂ conf. P.U.G.	251,11 mp.	1,60%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	267,46 mp.	1,70%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ (și construcții aferente)	994,63 mp.	6,30%
TOTAL	15722,30 mp.	100%

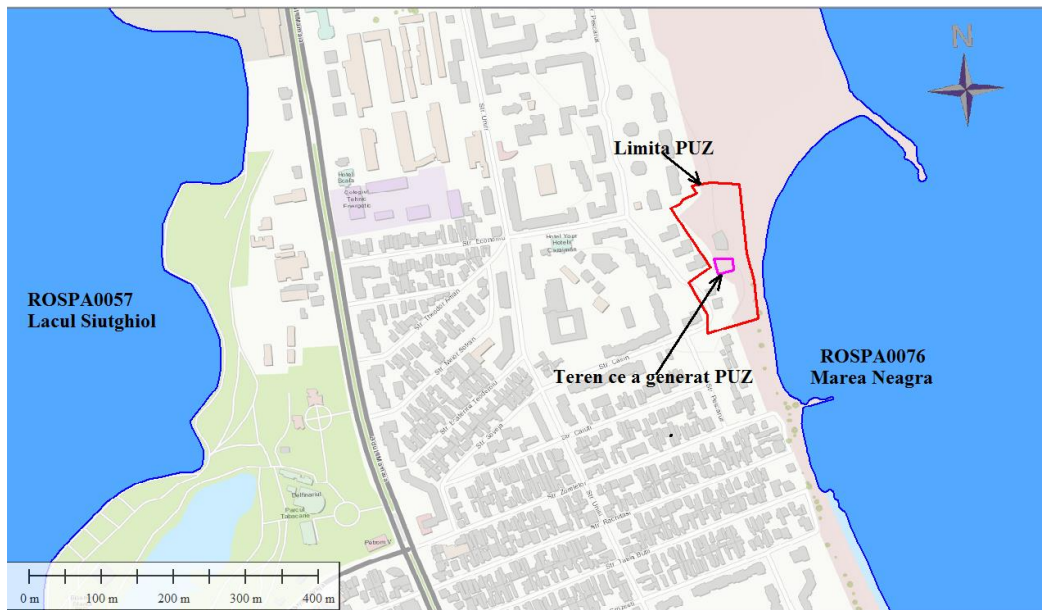
3.8. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat in afara ariilor protejate Natura 2000, distantele masurate in linie dreapta de la limita PUZ-ului pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- cca. 13m pana la ROSPA0076 Marea Neagra;
- cca. 600m pana la ROSPA0057 Lacul Siutghiol

Distanta de la terenul ce a generat PUZ pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- cca. 41m pana la ROSPA0076 Marea Neagra;
- cca. 665m pana la ROSPA0057 Lacul Siutghiol



Amplasare teren ce a generat PUZ si limita studiata PUZ fata de ariile naturale protejate

3.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale administratiei locale

Administratia locala – Primaria Municipiului Constanta – este de acord cu realizarea acestei investitii tinand cont de faptul ca se vor crea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a Municipiului Constanta, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 117295 din 01.08.2018.

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

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

Puncte de vedere ale populatiei

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

Împlicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui PUZ preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site

pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

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

3.10. MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Salubritatea în zona studiată este asigurată de către un agent de salubritate autorizat.

CAPITOLUL 4 - DISFUNȚIONALITĂȚI

Accesul auto. Accesul auto în incinta amplasamentului ce a generat P.U.Z. se face direct din Strada Pescarilor.

Circulația pietonală. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

Accesurile auto și pietonale vor fi asigurate din circulațiile existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului vecinilor la proprietățile acestora.

Drumurile interioare și locuri de parcare. Locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății private, asigurând astfel necesarul conform normelor legal aprobate.

Rețeaua de căi ferate. Nu este cazul.

Rețele de utilități. În prezent, terenul ce face obiectul documentației de urbanism prezintă rețele de utilități, la care se poate realiza ulterior branșamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).

Amplasarea unor construcții și terminale. Nu este cazul.

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

Trafic de pasageri și siguranța acestuia. Nu este cazul.

CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate sau în curs de realizare, cu privire la protecția mediului.

CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1. PRINCIPII AVUTE ÎN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA”**, amplasat în județul Constanța, Municipiul Constanța, Zonă Faleză Nord, Str. Pescarilor, Nr.35A, în următorul context:

a. Cadru legal

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

- Certificatul de Urbanism Nr.2205/05.06.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
- Ordinul Nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;

- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor Nr.107/1996, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța.
- HOTĂRÂRE Nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN Nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de Guvern Nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

b. Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investiției **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 SI TEREN PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**, prin care investitorul propune edificarea unei construcții dedicată locurii individuale, volum arhitectural contemporan cu un regim mic de inaltime, caracteristic ca stil arhitectural constructiilor din apropierea zonelor de coasta, ce completeazăparcelarul din care face parte, ce va avea în vedere amenajarea spațiilor verzi la sol prin amenajare peisagistică ce ridică estetica zonei, a frontului la strada/ a vederii catre plaja si de la nivelul plajei.

6.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.
- Certificatul de Urbanism nr. 2205 din 05.06.2018, eliberat de Primaria Municipiului Constanta
- H.C.L. nr. 292/2005;
- H.C.L. nr. 539/2006;
- H.C.L. nr. 353/2007;

- H.C.L. nr. 383/2007;
- H.C.L. nr. 393/2007;
- H.C.L. nr. 138/2009;
- H.C.L. nr. 45/2011;
- HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta, actualizat ultima dată în aprilie 2018;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta;

6.3. LUCRĂRI PROPUSE

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea colectivă și serviciile, și anume: servicii de interes local/general, comerț, alimentație publică, servicii, birouri, activități hoteliere, spații publice verzi;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale;

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Având în vedere prevederile art. 32 al **Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesat*, dar în condițiile majorării cu **maximum a 20% a C.U.T.-ului aprobat prin Planul Urbanistic General**.

În cadrul prezentei documentații, se mențin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 429/2018 cu excepția zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE prezenta pe cvartalul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ceva fi împartit în următoarele două zone de reglementare:

- **ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE
LOCUIRII**
- **VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA**

- **ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE** (identificata in procent de 1.78% la frontul opus al strazii Pescarilor - **se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat**).

- **CIRCULATIE PUBLICA PROPUSA prin P.U.G.**, neidentificate in cadrul R.G.U. reglementarile aferente acesteia - se mentin toate prevederile conform documentatiilor de rang superior anterior aprobate.

- **ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ** (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementărilor aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Faza 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).

- **Zona functionala ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE**, reglementată prin P.U.G. se regăsește in procent de 2,87% in cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z.		
propus		
ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRB3	4503.20 mp.	28,64%
ZRL4	280.53 mp.	1,78%
ZRE1	451.77 mp.	2,87%
Suprafata teren proprietate privata ce se supune reglementarilor ZLM	6554.61 mp.	41,69%
Suprafata teren ce prezinta vegetatie specifica zonei de coasta	1368.10 mp.	8,70%
Parcari amenajate existente	507.52 mp.	3,23%
Circulatie publica propusa cf. P.U.G.	251.11 mp.	1,60%
Circulatie pietonala si amenajari aferente	686.86 mp.	4,37%
Circulatie rutiera si constructii aferente acestuia	1118.60 mp.	7,12%
TOTAL	15722,30 mp.	100%

CARACTERUL GENERAL A ZONELOR REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.

- **ZLM - Subzonă locuire și funcțiuni mixte complementare locuirii**

Subzona este alcătuită din terenuri cu funcțiunea de locuire individuală și/sau colectivă, în ansambluri cu standard mediu și ridicat și funcțiilor complementare locuirii, precum: servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri, amplasate în proximitatea zonei de coastă.

În cadrul acestei zone de reglementare se admit construcții realizate în regim continuu și/sau discontinuu (insiruit, cuplat, izolat), având în vedere construcțiile în vecinătate stanga-dreapta, prezentă calcanelor vizibile din domeniul public, dimensiune și forma terenului și impactul pe care îl are zona de neconstruibilitate față de creasta taluzului falezei asupra terenului (conform OUG 202/ 2002 art. 6 alin. 1), lit. d) se interzice orice construcție pe fascia de teren cu lățimea de 10,00 metri măsurată de la creasta falezei spre uscat").

- **VC - Subzonă aferentă vegetației de coastă**

Subzona este reprezentată de suprafețele de teren cuprinse între limita de proprietate a terenurilor din zona de studiu și creasta taluzului falezei.

UTILIZARI ALE TERENURILOR PROPUSE

UTILIZARI ADMISE:

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistica, hotel, etc.);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

VC - SUBZONĂ AFERENTA VEGETAȚIEI DE COASTĂ

- plantații și vegetație specifică climatului Mării Negre, în vederea constituirii în timp a unui peisaj natural verde pe taluzul falezei;
- circulații pietonale, alei de acces către plajă.
- intervenții tehnice, consolidare/ reconsolidare a taluzului.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

- birourile și cabinetele pentru profesii liberale se vor realiza exclusiv la parterul construcțiilor, cu amplasarea acestora către strada și cu condiția să nu îngreuneze traficul în zona și să își asigure necesarul minim de locuri de parcare pe proprietate privată;

VC - SUBZONĂ AFERENTA VEGETAȚIEI DE COASTĂ

- amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (studii fezabilitate, documentație tehnică de amenajare peisagistică, documentație tehnico-economică aferentă obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, etc.)

UTILIZARI INTERZISE:

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spalatorii;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

VC - SUBZONĂ AFERENTA VEGETAȚIEI DE COASTĂ

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei pe suprafetele de teren destinate amenajarilor de spații verzi și accesuri pietonale;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- orice alte functiuni ce nu au fost specificate la utilizari admise si la utilizari admise cu conditionari;

INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONELE FUNCTIONALE STABILITE PRIN PREZENTUL P.U.Z.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII:

- P+2E-6E retras (24,00 metri, masurati la cornisa/ atic fata de CTA);

VC - SUBZONĂ VEGETAȚIE DE COASTĂ:

- conform studii specialitate realizate in baza normelor legislative in vigoare;

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, tinand cont de prevederile studiului geotehnic aferent fiecarui teren in parte ce face obiectul unei noi investitii.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor tinand cont de prevederile studiului geotehnic aferent fiecarui teren in parte ce face obiectul unei noi investitii.

Realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII:

POT maxim = 40%

VC - SUBZONĂ AFERENTA VEGETAȚIEI DE COASTĂ:

POT maxim = 10%; sau in baza studiilor de specialitate realizate conform normelor legislative specifice în vigoare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

CUT_{maxim} = 1.80 mp./ A.D.C.

VC - SUBZONĂ VEGETAȚIE DE COASTĂ:

CUT_{maxim} = 0.25 mp./ A.D.C.; sau in baza studiilor de specialitate realizate conform normelor legislative specifice în vigoare.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligații mențineri sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 – privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și floria aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

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

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare, funcție de investiția propusă pe fiecare teren în parte, în baza prezentului P.U.Z.

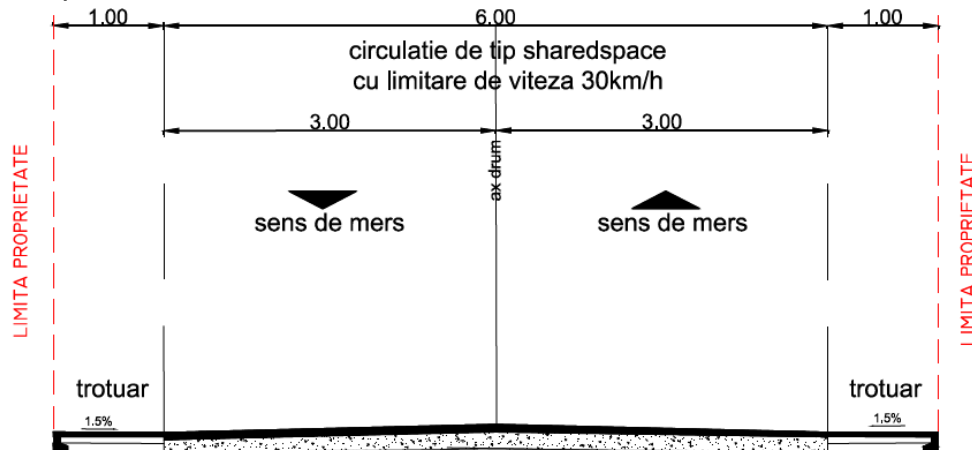
DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE

Conform studiului de circulație și trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1, F4, G1, G3, G7) inginer Caita Cristian, aferent documentației prezente, se fac următoarele recomandări:

- traficul înregistrat în prezent cât și cel simulat în prognoza nu depășește capacitatea de preluare a traficului;
- terenul studiat prin P.U.Z. va genera un maxim de 4 vehicule pe oră. Această valoare este redusă raportată la capacitatea de preluare a străzii și nu va avea un impact major asupra circulației din zonă;
- se recomandă pentru terenul studiat prin P.U.Z. amenajarea de parcuri în incinta terenului studiat prin P.U.Z., dimensionate conform cu prevederile de urbanism și hotărârilor de consiliu local valabile pentru municipiul Constanța.
- pentru rezolvarea parcarilor din zona studiată se propune amenajarea de parcuri de capacitate medie și mare pentru blocurile din zonă;

- sancționare (și/ sau ridicare autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ca să stănească pe trotuare.

Se propune prin prezenta documentație, modificarea profilului străzii Pescarilor și limitarea pe lungimea acesteia în zona studiată la viteza de 30km/h și ca aceasta să fie de tip shared space.



Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat.

De asemenea se propune reglementarea aleei de acces către plajă, ce în prezent dispune de un traseu nefavorabil prin mijlocul unei proprietăți private, cu un profil neregulat, astfel prezentul P.U.Z. reglementează această alee la un profil de 2,00 metri, la limita sudică a terenului proprietate privată prin care trece și în prezent, astfel încât să nu aducă disfuncții în vederea realizării unui imobil pe acest teren și totodată să faciliteze accesul către plajă.

CAPITOLUL 7 – RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE MEDIU

Nu este cazul.

CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

- HOTĂRÂREA nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului nr.265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr.117/2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordonanța de Guvern nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.


CAPITOLUL 9 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că această zonă este localizată în proximitatea zonei de coastă, a plajei, iar la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, respectiv de unități de cazare/ turistice - documentația de tip P.U.Z. va structura, completa țesutul studiat și va ridica gradul de confort al locuirii, cât și estetica zonei, prin volume arhitecturale și materiale contemporane completate de spații verzi amenajate din punct de vedere peisagistic, ce ridică estetica zonei, a frontului la strada/ a vederii către plaja și de la nivelul plajei.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul **PUFLEANU DUMITRU** propune edificarea unei construcții dedicată locuirii individuale, volum arhitectural contemporan cu un regim mic de înălțime, caracteristic ca stil arhitectural construcțiilor din apropierea zonelor de coastă, ce completează parcelarul din care face parte, ce va avea în vedere amenajarea spațiilor verzi la sol prin amenajare peisagistică ce ridică estetica zonei, a frontului la strada/ a vederii către plaja și de la nivelul plajei.

Întocmit:
Urb. Loredana PĂVĂLUC

Verificat:
Urb. Alexandru BĂJENARU



Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON SRL
Petrescu Traian

