

MEMORIU TEHNIC

PENTRU OBTINEREA AVIZ DE MEDIU

cap. 1 DATE GENERALE

- Denumirea lucrării ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU CONSTRUCTII CU DESTINATIE TURISTICA"

intravilan, str Tudor Vladimirescu nr 10 ,com Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta

- Obiectul investitiei :CONSTRUIRE ANSAMBLU CONSTRUCTII CU DESTINATIE TURISTICA
- Localitatea Str. Tudor Vladimirescu nr 10 ,MIHAIL KOGALNICEANU,
- Beneficiar S.C. CARGO ROMENA srl
- Proiectant MDM EXPRESIVE BUILDING srl
- Data elaborarii Martie 2021
- Faza proiect Plan Urbanistic Zonal
- Cadrul legislativ privind protectia mediului:Avizul de mediu este solicitat conform prevederilor art.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.195/2005privind Protecția Mediului aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.si conform cu H.G. 1076/2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

-Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;

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

-Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;

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

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

Scopul lucrării - ELABORARE PUZ TEREN delimitat de strada Tudor vladimirescu si limitele de proprietate a parcelelor cu numar cadastral 103000 ;101228;103691 si 106056

: Planul propune actualizarea reglementărilor urbanistice zonale și detalierea în faza de Plan Urbanistic Zonal a reglementărilor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

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

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

Un element important în elaborarea documentației este analiza implicațiilor opțiunilor de dezvoltare astfel încât să furnizeze o bază pentru dezbateri în procesul decizional. Reglementarea dezvoltării zonei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile localității Mihail Kogalniceanu.

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

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

Solicitari ale temei program

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

- evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinari de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;

-stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila realizarea unui ansablu de constructii cu destinatie turistica pe un teren in suprafata de 9603 mp teren conform acte si 9636 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform contractului de vnzare-cumparare nr. nr. 534 / 14.05.2008 .

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

Zona de studiu propusa este cuprinsa intre strada Tudor Vladimirescu si limitele de proprietate a parcelelor cu numar cadastral 103000 ;101228;103691 si 106056 zona face parte din UTR 7 zona ZA2 .Terenul care a generat realizarea PUZ-ului are numarul cadastral 103000.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Terenul face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu si este cuprins in zona ZA 2 - conform PUG.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila realizarea unui ansablu de constructii cu destinatie turistica pe un teren in suprafata de 9603 mp teren conform acte si 9636 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform contractului de vnzare-cumparare nr. nr. 534 / 14.05.2008 .

Prin elaborarea documentatiei de P.U.Z. se va crea posibilitatea dezvoltarii zonei si a reglarii circulatiilor pe acesta portiune de strada. Dezvoltarea acestei functiuni va crea posibilitatea de a raspunde solicitarii de dezvoltare a segmentului turistic .

Zona studiata in acest P.U.Z., va dezvolta si completa o noua zona de servicii turistice adiacenta zonei de servicii exsistente.

cap. 3 DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1. Etape de dezvoltare

Date privind evolutia zonei

Zona in este propusa investitia obiectivului se afla in intravilanul localitatii Mihai Kogalniceanu .Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și de depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unități cu profiluri agro-industriale diferite, sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie și agricultură, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.

Pe parcursul anilor activitatea de productie a cunoscut un regres fiind necesara o reconversie a spatiilor destinate acestor activitati.

Se constata o crestere si diversificarea a serviciilor mai ales in contextul dezvoltarii activitatii unitatii militare si a aeroportului Mihai Kogalniceanu. In acest sens se constata o solicitare crescuta si pentru activitatile care deservesc zona turistica .

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia zonei

Disponerea terenului la drumul national precum si apropierea de alte obiective turistice sau de alimentatie publica fac ca acest teren sa fie potrivit pentru dezvoltarea unei activitati turistice. Terenul se afla in apropierea retelelor de utilitati permitind o facila conectare la acestea . Alaturarea de unitatea turistica existenta permite deasemena utilizarea aceluiasi acces din drumul national nefiind necesare lucrari suplimentare pentru realizarea unui acces nou.

Potential de dezvoltare

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

3.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care a generat elaborarea PUZ-ului fac parter din intravilanul municipiului Constanta si urmatoarele caracteristici

Teren identificat cu numar cadastral 103000 cu suprafata de 9603 mp teren conform acte si 9636 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform contractului de vnzare-cumparare nr. nr. 534 / 14.05.2008 . Pe amplasament existau mai multe cladiri in stare avansata de degradare care s-au autodemolat pentru care s-a eliberat nota de constatare nr.15270/15.11.2020.

Terenul are o forma neregulata si are urmatoarele vecinatati:

-la nord – S.C. ROMSILVA si teren consiliul local Mihail Kogalniceanu

-la est – proprietar S.C.CARGO ROMENA TOUR (hotel si restaurant constructie

(S+P+2E+M)

-teren nr cadastral IE 102 797 -teren cu destinatie speciala

-la vest – strada Tudor Vladimirescu (DN2A)

-la sud –proprietar S.C.CARGO ROMENA TOUR (hotel si restaurant constructie

(S+P+2E+M)

Terenul face parte din UTR 7 zona ZA 2 - conform PUG

Terenul studiat in PUZ cuprinde pe langa parcela IE 103000 si parcelele : IE101228; IE 103691 si IE 106056

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

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud a localitatii si este dispus la drumul

national DN2A .Amplasamentul studiat face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii, terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din UTR 7 zona ZA2 - Zona activitatilor productive si de servicii .

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

Amplasamentul are un acces facil la drumul national prin accesul deja existent pentru hotelul de pe terenul alaturat.

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

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

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul localitatii Mihail Kogalniceanu conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii,

Terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din parte din ZA 2 - Zona activitatilor productive si de servicii

UTILIZARI ADMISE

- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii de întreținere a utilajelor și mașinilor agricole și industriale;

- stații de distribuție a carburanților, service-uri auto;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform P.U.Z. aprobate;

- la activitățile existente se va diminua poluarea factorilor de mediu,

iar extinderea acestora se va face cu prezentarea unui program de re tehnologizare și ecologizare;

- se vor solicita avize din partea instituțiilor abilitate, care au instituit zone de protecție;

- se vor accepta numai acele unități de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului;

- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional, precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc), care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența

în conformitate cu prevederile legale;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în

care poluarea depășește CMA;

- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale.

CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- pentru activități productive: front minim la stradă de 50.0m, suprafața minimă de 50.0mp;
- pentru activități neproductive: front minim la stradă de 30.0m, suprafața minimă de 2000.0 mp;
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, se vor păstra dispozițiile P.U.Z. aprobat anterior și în lipsa acestuia este necesară relocarea în termen de 3 ani de la aprobarea prezentului RLU;

crearea de parcele noi se face pe baza P.U.Z. aprobat conform legii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

conform P.U.Z. cu condiționările:

- amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natura necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0m pe străzile de categ. a II-a,

respectiv 6,0m pe străzile de categ. a III-a.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform P.U.Z., cu condiționările:

- evitarea amplasării construcțiilor pe limita de parcelă;

distanța față de limitele laterale și posterioară sa fie minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform reglementarilor planurilor urbanistice aprobate, acolo unde acestea există și precizează acest lucru;
- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

dacă clădirile nu au una spre cealaltă ferestre pentru lumină în spații cu activități permanente, distanța de la punctul anterior se poate reduce la jumătate.

Circulații și accese

- parcela va avea asigurate accese carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 6.0 metri lățime;
- în incintă se vor asigura lățimile necesare fluxurilor corespunzătoare circulațiilor auto, feroviare, uzinale și pietonale necesare;
- accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum 40.0 m distanța, iar dacă acest lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

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

Staționarea autovehiculelor

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

-în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1.0m.

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- conform reglementarilor planurilor urbanistice aprobate;
- înălțimea nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- se admit depășiri ale înălțimii cu un nivel în condițiile respectării C.U.T.;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii;
- în culoarele liniilor electrice aeriene, înălțimea clădirilor se subordonează normelor specifice;

-în vederea includerii și trasării zonelor cu servituti aeronautice civile în

planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, la nivelul autorităților administrației

publice locale se consideră, corelat cu prevederile Reglementării Aeronautice Civile

RACR-SACZ (ediția curentă), următoarele zone de referință:

a) pe și în vecinătatea fiecărui aerodrom:

(1) zona I - suprafața trapezoidală înclinată (panta 1:285);

- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare 15° spre exterior;
- extindere/distanța orizontală: 8.500 m de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei;
- înălțimea bazei mari a trapezului: +30 m față de cota aerodromului (0 m);
- referința: cota aerodromului.

NOTĂ: zona I se regăsește la fiecare capăt al pistei.

(2) zona a II-a: - suprafața conică din care se exclude zona I;

- extindere/distanța orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m (exclusiv zona I);

- panta: 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior;
- înălțimea marginii exterioare: +30 m față de cota aerodromului (0m);

- referința: cota aerodromului.

NOTĂ: Marginile benzii pistei sunt la 150 m lateral de axul pistei.

(3) zona a III-a: - suprafața orizontală care începe de la extremitatea zonei a II-a și din care se exclude zona I;

- înălțimea suprafeței: +30 m față de cota aerodromului (0 m);

• extindere/distanța orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv zona I și zona a II-a);

- referința: cota aerodromului.

(4) zona a IV-a: - extindere: de la extremitatea zonei a III-a până la limita

CTR/TMA;

• interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45 m față de cota aerodromului (0 m);

• referința: cota aerodromului;

b) în jurul amplasamentelor mijloacelor de navigație aeriana și meteorologice:

(5) zone ILS:

panta - suprafața dreptunghiulară orizontală, asociată amplasamentului antenei ILS de pantă;

-extindere/dimensiuni: 600 m lateral față de axul pistei, pe lungimea de

2.000 m în fața antenei de pantă (raportat la direcția de aterizare echipată cu ILS);

direcție - suprafața dreptunghiulară orizontală, asociată amplasamentului antenei ILS de direcție;

- extindere/dimensiuni: 450 m simetric față de axul pistei, pe lungimea de 5.500 m (5.000 m în fața antenei de direcție și 500 m în spatele acesteia, raportat la direcția de aterizare echipată cu ILS);

(6) zona radio-altimetru: - suprafața dreptunghiulară orizontală, amplasată înaintea pistei;

-extindere/dimensiuni: 60 m simetric față de axul pistei, pe lungimea de 1.000 m;

-(7) alte zone de protecție: - suprafețe circulare orizontale, asociate amplasamentelor VOR, DME, NDB, radar, marker, platformă meteorologică etc;

- dimensiuni/raza: 2.000 m față de amplasamentul echipamentului de referință, în orice direcție.

(8) regiuni de control CTR/TMA: - caracteristici stabilite de AACR.

Aspectul exterior al clădirilor

- conform PUZ, cu condiționările:
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate

Condiții de echipare edilitară

- conform PUZ cu următoarele condiționări: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura colectarea inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

Spatii libere și spatii plantate

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât sa nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori sau pomi în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu minim 20% din suprafață (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri

- conform P.U.Z. cu următoarele condiții:
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri, din care un soclu de 0.50 m., eventual vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Procent maxim de ocupare a terenului

- conform reglementărilor planurilor urbanistice aprobate până la data aprobării RLU, acolo unde acestea există și precizează acest lucru;
- conform PUZ, dar nu mai mult de 50%;
- în cazul dezmembrării parcelelor, se va păstra P.O.T. prevăzut în calculat pe întreaga parcelă inițială.

Coeficient maxim de utilizare a terenului

-conform reglementărilor planurilor urbanistice aprobate până la data aprobării

RLU, acolo unde acestea există și precizează acest lucru;

- conform PUZ, dar nu mai mult 0.3;

Coordonatele terenului în "Sistem de Proiecție Stereografică 1970" sunt următoarele

3.3 Elementele cadrului natural

Terenul studiat are o formă neregulată cu un relief relativ plat. Din punct de vedere al organizării noilor investiții și al acceselor auto și pietonale, inclusiv parcare și accese imobile este necesară sistematizarea verticală a terenului pe întreaga suprafață a acestuia.

Caracteristicile reliefului

Comuna Mihail Kogălniceanu este situată în centrul județului Constanța, la cca. 26 km de municipiul Constanța, reședința de județ. Comuna este așezată pe platforma Podisului Dobrogei Centrale, pe versantul vestic al văii Carasu, pe cursul inferior al râului Casimcea. În partea de nord se evidențiază o erodare mai puternică, restul teritoriului prezentându-se sub forma unui platou ușor ondulat, cu înălțimi maxime de 140m în nord-vest și 100m în sud-est, relieful incluzând parțial și depresiunea complexului lacustru Corbu - Tasaul.

Reteaua hidrografică

Nu există o rețea hidrografică semnificativă. Râul Casimcea, cel mai important al Dobrogei și care pleacă din podisul Dobrogei de Nord, se află în partea de nord a teritoriului administrativ al comunei, traversează satul Piatra și se varsă în lacul Tasaul. Al doilea râu, care trece prin Mihail Kogălniceanu, pe direcția nord-sud, este Aghi Cabul, care are curs de apă permanent începând de la sfârșitul anilor '60, de când s-a pus în funcțiune sistemul de irigații. Acesta se varsă în canalul Dunare - Marea Neagră.

De asemenea, pe teritoriul comunei se află pe malul lacului Tasaul.

Clima

Comuna Mihail Kogălniceanu (situată la 44°02" latitudine N, 28°27" longitudine E), aflată la altitudinea de 150m și la cca. 15 km distanță de Marea Neagră în linie dreaptă, îmbină caracteristicile de climat continental cu cele de climat de litoral marin, marea exercitându-și influența pe cuprinsul unei fasii litorale de 10-20 km înspre interiorul Dobrogei. Astfel, teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu este situat la limita vestică a zonei de influență a climatului marin cu un regim termic mai omogen și un nivel scăzut de precipitații (250 - 380 mm/an) atât în anotimpul cald cât și în cel rece, ceea ce afectează direct desfășurarea principalelor activități de producție agricolă desfășurate pe întregul teritoriu comunal.

Principalii factori climatici se încadrează în caracteristicile generate ale climatului temperat continental, cu anumite particularități datorate poziționării geografice a celei mai mari părți a teritoriului comunei în zona topoclimatului de litoral, caracterizat printr-o temperatură relativ omogenă, prin frecvența mare a efectului brizelor marine și printr-un volum scăzut al precipitațiilor. Durata de strălucire a soarelui este

mai mare in partea sudica (cca. 180 de zile/an la Mangalia) si descreste in partea nordica (cca. 150 de zile la Constanta).

Vara, circulatia maselor de aer este determinata de anticlonul Azorelor, care se deplaseaza spre Marea Mediterana si invadeaza teritoriul cu aer tropical nord-african, provocand temperaturi ridicate, secete, timp senin. Iarna circulatia aerului este mai intensa, fiind determinata mai ales de anticlonul Siberian, ceea ce duce la patrunderea vanturilor puternice si uscate din nord-est. In zona invecinata litoralului, datorita influentei Marii Negre, se inregistreaza o intarziere a perioadei de racire si incalzire a aerului, ceea ce face ca toamnele sa fie mai lungi si mai calduroase, iar primaverile intarziate si mai racoroase. Pentru reducerea efectelor negative ale caracteristicilor climatice care se resimt in cea mai mare parte a teritoriului jud. Constanta, dupa 1970, din investitii centralizate a fost realizat sistemul de irigatii "Carasu", care acopera cea mai mare parte a terenurilor cu functii dominante agricole din judetul Constanta, incluzand aproape in intregime si teritoriul aflat in administrarea comunei Mihail Kogalniceanu.

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

Temperaturile minime si maxime sunt cuprinse intre -15°C si $+35^{\circ}\text{C}$, permi| and diversificarea culturilor agricole, pretabile mecanizarii si irigarii.

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

Caracteristicile geotehnice

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

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

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

Riscuri naturale

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

Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren, inundatii etc. Riscurile

determinate de activitati poluante sunt inexistente din cauza lipsei unitatilor industriale in zona. In zona perimetrului studiat, nu exista fenomene de genul alunecarilor de teren.

3.4. Circulatia

Circulatia rutiera

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

Amplasamentul este deservit de drumul national DN 2A prin accesul existent pe terenul alaturat.

Circulatia feroviara

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

Amplasamentul nu se afla in zona retelei feroviare.

Circulatia aeriana

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

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

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

Capacitati de transport

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

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

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

Fluenta circulatiei

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

Capacitati si trasee ale transportului in comun

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

Prioritati de interventie pentru modernizarea principalelor intersectii

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

-str. Tudor Vladimirescu cu str. Mircea cel Batran

-str. Dacia cu str. Mircea cel Batran

Asigurarea accesului la amplasamentul studiat

Accesul la amplasamentul studiat se va face din strada Tudor Vladimirescu (DN2A)

prin accesul existent pentru hotelul alaturat care va deveni un acces comun pentru cele doua amplasamente .Accesul se va face pe relatie dreapta din sensul de mers dinspre Constanta.

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

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

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

Asigurarea circulatiilor in cadrul zonei studiate

In interiorul zonei studiate se vor realiza o retea circulara de alei de acces cu latimea

de 5 m care vor deservi constructiile propuse .Aleile de circulatie (5m) din incinta se vor propune semicarosabile , ele deservind si ca circulatie auto cat si pietonala in cadrul parcarilor prevazute in incinta .

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

Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public. Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Planurile de situatie, pentru Autorizatia de construire si amenajarile de orice fel, trebuie sa asigure accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor. Accesesele pietonale, vor trebui sa permita totodata, circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace de deplasare.

3.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul este inregistrat la categoria curti constructii si face parte din parte UTR 7 zona ZA 2 -

Zona activitatilor productive si de servicii .

UTILIZARI ADMISE

- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii de întreținere a utilajelor și mașinilor agricole și industriale;
- stații de distribuție a carburanților, service-uri auto;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform P.U.Z. aprobate;
- la activitățile existente se va diminua poluarea factorilor de mediu, iar extinderea acestora se va face cu prezentarea unui program de re tehnologizare și ecologizare;
- se vor solicita avize din partea instituțiilor abilitate, care au instituit zone de protecție;
- se vor accepta numai acele unități de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului;
- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente, învățământ profesional, precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc), care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența
în conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în
care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusa de specificul activității industriale.

Teren care a generat PUZ este identificat cu numar cadastral 103000 are suprafata de 9603 mp teren conform acte si 9636 conform masuratori aflat in proprietatea beneficiarilor conform contractului de vnzare-cumparare nr. nr. 534 / 14.05.2008 . Pe amplasament existau mai multe cladiri in stare avansata de degradare care s-au autodemolat pentru care s-a eliberat nota de constatare nr.15270/15.11.2020.

In interiorul parcelei se propune realizarea unui complex de cladiri cu functiuni turistice format din cladiri cu regim de inaltime de max P+4E ,alei pietonale si carosabile ,spatii de parcare si spatii verzi .

Zonele construibile din interiorul fiecarei parcele vor avea o retragere de 7,50 m fata de limita proprietatii spre strada Tudor Vladimirescu si minim 2m fata de limitele laterale si posterioare ale loturilor cu exceptia laturii de nord-vest a lotului IE 101228 unde limita construibilului este pe limita proprietatii.

Relationare intre functiuni

Terenurile adiacente zonei studiate fac parter conform PUG aprobat din zonele ZE in partea de nord-vest si sud-est si din zona ZDS in partea de nord-est.

Zona ZE este Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și

complex rezidențial . In aceasta zona se admit echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare

policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice. Pe ampalsamentul alaturat in zona de sud-est exista un hotel si o statie de carburanti edificate inainte de intocmirea PUG-ului.

Zona ZDS – este Zona cu destinatie speciala .

Zona este alcătuită din următoarele componente:

- unități militare ale MAN;
- aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu;
- unități de protecție și apărare civilă;
- unități specializate ale MI.

In partea de nord a amplasamentului exista terenuri forestiere .

Se observa ca functiunile propuse vin in completarea functiilor existente .

Gradul de ocupare al zonei cu fond fond construit

Pe terenul care a generat PUZ-ul in urma autodemolarii constructiilor exsistente procentul de ocupare al terenului este 0. Si pe celelalte parcele din zona de studiu procentul de ocupare etse intre 4 si 12 % fiind considerat un procent de ocupare mic .

Pe terenurile adiacente din latura de est gradul de ocupare ale fondului construit este 0 .

Doar pe terenurile din zona de sud-est unde este construit hotelul EMI si statiade carburanti procentul de ocupare al terenului este mai mare ajungind la 20%.

Pentru terenurile din zona de studiu procentul de ocupare al terenurilor este propus la max 50%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit pe amplasamentul studiat este in general invechit constituit din constructii parter realizate din zidarii de caramida sau bca .

Pe amplasamentul care a generat PUZ existau mai multe cladiri in stare avansata de degradare care s-au autodemolat pentru care s-a eliberat nota de constatare nr.15270/15.11.2020.

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

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

In zona exista toate retelele edilitare .

Asigurarea cu spatii verzi

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

In conformitate cu PUG-ul aprobat orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât sa nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori sau pomi în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu minim 20% din suprafață (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

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

Principalele disfuncionalitati

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

3.6. Echiparea edilitara

Pe strada Tudor Vladimirescu (DN2A) la aproximativ 2,5 m de limita amplasamentului exista conducta de aductiune apa Dn 315 PEHD (din care nu se executa bransamente) iar la circa 500-600 m fata de amplasament exista conducta de distributie Dn 250 mm PEHD si colectorul menjer Dn 250 Azb. Presiune apei in zona (pe conducta de aductiune) este de 3 atm.

In jurul conductei Dn 315 mm PEHD se instituie un culoar de protecti de 10 m stinga -dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei .

Pe partea opusa a strazii Tudor Vladimirescu exista rețeau de medie tensiune LES 20 kv.

Paralel cu strada Tudor Vladimirescu exista conducta de gaze PE 180 RP .

Conform PUZ : toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare

Principalele disfuncionalitati

Prin sistematizare verticala, se va avea in vedere dirijarea controlata a apelor pluviale catre rigola stradala existenta in lungul strazii Tudor Vladimirescu.

3.7. Activitati desfasurate

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform Planului Urbanistic General al localitatii Mihail Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .

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

Zona de studiu propusa este cuprinsa intre strada Tudor Vladimirescu si limitele de proprietate a parcelelelor cu numar cadastral 103000 ;101228;103691 si 106056 zona face parte din UTR 7 zona ZA2 -Zona activitatilor productive si de servicii .Terenul care a generat realizarea PUZ-ului are numarul cadastral 103000.

3.8. Probleme de mediu

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

Analize de evaluare a problemelor de mediu:

Relatia cadru natural-cadrul construit

Teritoriul comunei este situat in platforma Dobrogei Centrale, constituita dintr-un fundament de sisturi cristaline mezometamorifice (micasisturi, amfibolite, quartite), acoperite de formatiunea sisturilor verzi. Peste acest soclu, mult inaltat fata de Dobrogea de Sud, s-a depus o cuvertura sedimentara partial inlaturata de eroziune, formata din rod jurasice, cretacice si sarmatiene, toate acoperite de o cuvertura de loess.

Repartitia teritoriala a principalelor tipuri si subtipuri de soluri este condiflonata de factorii ecologici specifici Dobrogei Centrale, precum si de o serie de factori locali, ca regimul panzei freactice, care a condus la umezirea si la salinizarea slaba a unor soluri.

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

Terenul in zona studiata este in principal teren arabil inconjurat de zone cu teren forestier.

Pe terenul care a generat PUZ-ul au existat constructii care s-au autodemolat zona fiind incadrata ca utilizare in categoria curti-constructii .

Evidenta riscurilor naturale si antropice

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale : alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

In zona nu exista obiecte cu valoare de patrimoniu.

Evidenta potentialului balnear si turistic.

Prin apropierea de aeroportul Mihail Kogalniceanu zona are asigurat un potential turistic in principal pentru turismul de tranzit spre principalele destinatii turistice din Dobrogea respectiv litoralul si Delata Dunarii.

3.9. Optiuni ale populatiei

Optiunile populatiei precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbansitica a zonei.

In marea ei majoritate, populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei , dezvoltarea ei in continuare, fiind o sursa profitabila a investitiilor.

De asemenea, in zona, functiunile cu caracter turistic si prestari servicii, tind sa se dezvolte in conditiile in care exista foarte mult teren liber de constructii in zona .

Administratia impartaseste punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia cetatenilor care doresc o dezvoltare constanta si reala ce va produce o integrare fireasca a investitiei propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Elaboratorul PUZ considera ca solicitarile beneficiarului de a realiza o investitie pe amplasamentul studiat pentru un complex turistic este benefica si se poate armoniza cu cadrul existent ducind la o accelerare a dezvoltarii zonei.

3.10. Managementul deseurilor

Managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții

corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

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

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în europubele dispuse într-un spațiu special amenajat la nivelul terenului. Vor fi prevăzute spații distincte de depozitare a deșeurilor reciclabile.

Apele menajere vor fi preluate și deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate și dirijate către rigola strădală.

cap. 4 DISFUNCTIONALITĂȚI

Accesele auto, drumuri interioare și locuri de parcare

Asigurarea accesului la amplasamentul studiat

Accesul la amplasamentul studiat se va face din strada Tudor Vladimirescu (DN2A)

prin accesul existent pentru hotelul alăturat care va deveni un acces comun pentru cele două amplasamente. Accesul se va face pe relație dreaptă din sensul de mers dinspre Constanța.

Pentru acest acces este prevăzută o bandă de accelerare în lungul drumului care va permite ieșirea de la amplasament pe relație dreaptă spre centrul localității.

Pe partea opusă a drumului există o bandă de decelerare și refugiu pentru virajul la stânga în dreptul stației de carburanți existentă.

Parcela IE 101228, IE 103691 și IE 106056 au prevăzute accese directe din strada Tudor Vladimirescu (DN2A)

Asigurarea circulațiilor în cadrul zonei studiate

În interiorul zonei studiate se vor realiza o rețea circulară de alei de acces cu lățimea

de 5 m care vor deservi construcțiile propuse. Aleile de circulație (5 m) din incintă se vor propune semicarosabile, ele deservind și ca circulație auto cât și pietonală în cadrul parcarilor prevăzute în incintă.

Se vor putea face manevre de întoarcere pe tot perimetrul incintei.

Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public. Se impune posibilitatea de acces în caz de intervenție a mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

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

Circulatia pietonala in zona se desfasoara pe trotuarul strazii Tudor Vladimirescu (DN2A) . In cadrul parcelelor studiate se vor organiza alei pietonale interioare care vor lega constructiile intre ele si vor face lagatura cu circulatia pietonala exterioara.

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

Circulatia feroviara

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

Amplasamentul nu se afla in zona retelei feroviare.

Circulatia aeriana

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

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

Rețele de utilitati

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

Pe strada Tudor Vladimirescu (DN2A) la aproximativ 2,5 m de limita amplasamentului exista conducta de aductiune apa Dn 315 PEHD (din care nu se executa bransamente) iar la circa 500-600 m fata de amplasament exista conducta de distributie Dn 250 mm PEHD . Presiune apei in zona (pe conducta de aductiune) este de 3 atm.

Pentru realizarea bransamentului pe terenul ce a generat PUZ se va realiza un bransament in retea de distributie Dn 250 mm PEHD prin intermediul unei conducte De 110 PEHD PN 10 SDR 17 .Pe teren se va asigura un camin de racord in care se va face si contorizarea . In interiorul parcelei se va realiza o retea de apa potabila De 50 PEHD PN 10 SDR 17 care va asigura alimentarea fiecarui obiectiv .

Fiecare obiectiv va fi prevazut cu instalatii sanitare si instalatii stingere incendiu.

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

Pe strada Tudor Vladimirescu (DN2A) la aproximativ 500-600 m fata de amplasament exista colectorul menjer Dn 250 Azb.

Se va realiza un bransament in acest colector menajer prin intermediul unei conducte PVC KG SN 4 De 250 .Bransarea se va face prin prelungirea retelei pina in dreptul amplasamentului.

In interiorul parcelei se va realiza o retea de canalizare menajera din conducte de PVC KG SN 4 DE 160 ce vor asigura canalizarea menajera pentru fiecare obiectiv .

Apele pluviale de pe constructii si de pe aleile interioare si parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale si vor fi deversate in rigola stradala exsidenta pe strada Tudor Vladimirescu .

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

Pe partea opusa a strazii Tudor Vladimirescu exista reseau de medie tensiune LES 20 kv.

Pe amplasament exista un bransament de curent electric de la constructiile vechi. Pentru constructiile propuse se va folosi bransamentul existent.

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

Paralel cu strada Tudor Vladimirescu exista retele de telefonie . Imobilele se vor racorda la retelele de telefonie si internet din zona.

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

Complexul turistic propus este constituit din imobile cu structuri de primire de tipul apart-hotel . Fiecare unitate de cazare va avea centrala proprie murala pe gaze ,centrala care va sigura si apa calda .

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

Paralel cu strada Tudor Vladimirescu exista conducta de gaze PE 180 RP .

Cladirile vor avea asigurate bransamente la gaze si o distributie pentru fiecare unitate de cazare pentru centralele termice si bucatarie .

Gospodaria comunala :amenajari pentru sortarea ,evacuarea ,depozitarea si tratatarea deseurilor ;extinderi pentru baze de trasnport in comun;constructii si amenajari specifice ,etc

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, in pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, dupa ce beneficiarul va incheia un contract in acest sens cu o firma specializata.

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, in timpul executiei

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

Amplasarea unor constructii si terminale

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

Se propune realizarea unui ansamblu turistic format din trei imobile (in prima faza) fiecare imobil conceput ca un apart-hotel .Fiecare imobil are 25 de unitati de cazare formate din 5 apartamente cu 1 camera ,15 apartamente cu 2 camere si 5 apartamente cu 3 camere. In total vor fi prevazute 75 de unitati de cazare.

In partea din spate a terenului este rezervata o zona pentru o posibila viitoare dezvoltare a investitiei cu inca trei imobile.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor amplasa minim 2m fata de limitele laterale si posterioare ale loturilor cu exceptia laturii de nord-vest a lotului IE 101228 unde limita constructiabilului este pe limita proprietatii.

Pentru lotul IE 10300 care a generat PUZ zona constructibila este conform plansei de reglementari respectind urmatoarele conditii .

- evitarea amplasării construcțiilor pe limita de parcelă;
- distanța față de limita de nord minim 2 m
- distanta fata de limita de est minim 9 m
- distanta fata de limita de sud minim 16 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

daca clădirile nu au una spre cealaltă ferestre pentru lumină în spații cu activități permanente, distanța de la punctul anterior se poate reduce la jumătate.

Protectia mediului

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

Funcțiunile propuse nu sunt surse de poluare pentru mediul natural. Complexul turistic propus va genera doar emisii datorate centralelor termice în condensat dispuse în fiecare unitate de cazare (apartament) și va genera deseuri menajere generate în mod normal de orice clădire civilă .

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele menajere vor fi preluate în rețeauă de canalizare RAJA existentă în zonă nefiind necesară o epurare a apelor menajere.

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Recuperarea terenurilor degradate ,consolidări de maluri ,plantări de zone verzi,etc

Se va îndepărta stratul de moloz rezultat în urma autodemolării construcțiilor existente pe amplasament .Pentru zonă de spații verzi ce se va amenaja în incintă se va decoperta zonă de pământ degradată și se va completa cu pământ vegetal .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru amplasamentul studiat orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori sau pomi în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

În interiorul parcelei se va planta obligatoriu minim 20% din suprafață (inclusiv zonă de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Conform HCJ Constanța nr. 152/2013 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 județului Constanța, pentru clădiri cu destinație turistică vor fi prevăzute spații verzi și plantate în suprafața de minim 50%.

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ se vor realiza spații verzi la nivelul terenului în suprafața de 2850 mp și vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbuști de talie mică și pomi . Până la

construirea etapei secunde spatiile destinate acestor cladiri respectiv 1125 mp vor fi plantate cu spatii verzi .Diferenta de 843 mp se va asigura prin realizarea de terase verzi .Suprafata totala a spatiilor verzi asigurate va fi de 4818 mp reprezentind 50% din suprafata totala a terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Prin apropierea de aeroportul Mihail Kogalniceanu zona are asigurat un potential turistic in principal pentru turismul de tranzit spre principalele destinatii turistice din Dobrogea respectiv litoralul si Delata Dunarii.

Pentru valorificarea acestui potential este propusa realizarea unui ansamblu turistic format din trei imobile (in prima faza) fiecare imobil conceput ca un apart-hotel .Fiecare imobil are 25 de unitati de cazare formate din 5 apartamente cu 1 camera ,15 apartamente cu 2 camere si 5 apartamente cu 3 camere. In total vor fi prevazute 75 de unitati de cazare.

In partea din spate a terenului este rezervata o zona pentru o posibila viitoare dezvoltare a investitiei cu inca trei imobile.

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

Nu este cazul

Managementul deșeurilor

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

Trafic de pasageri și siguranța acestuia

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

Cap. 6 CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1.Principii avute in vederea elaborarii planului

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție: ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU CONSTRUCTII CU DESTINATIE TURISTICA" intravilan, str Tudor Vladimirescu nr 10 ,com Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta conform Certificatului de Urbanism nr. 2 din 13.01.2021 emis de Primăria Mihail Kogalniceanu ,jud Constanta, în următorul context:

a. Cadrul legal

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al localitatii Mihai Kogalniceanu aprobat prin HCL nr 15 /26.01.2012 .
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicata actualizata-
- Legea privind calitatea in construcții (nr. 10/1995), cu modificările si completările ulterioare republicata, actualizata;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005 actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr 213/1998^ actualizata);
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național -Secțiunea a fl- a - zone protejate;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism' republicata; actualizata;

- Codul civii;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinului 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 și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.7. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

b. Solicitări ale temei program

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

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

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului pentru determinarea condițiilor în care din punct de vedere funcțional, formal, tehnic și juridic este posibilă realizarea unui ansamblu de construcții cu destinație turistică pe un teren în suprafața de 9603 mp teren conform acte și 9636 conform măsurători aflate în proprietatea beneficiarilor conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 534 / 14.05.2008 .

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

Zona de studiu propusă este cuprinsă între strada Tudor Vladimirescu și limitele de proprietate a parcelelor cu număr cadastral 103000 ;101228;103691 și 106056 zona face parte din UTR 7 zona ZA2 .Terenul care a generat realizarea PUZ-ului are numărul cadastral 103000.

6.2.Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

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

Studiu de oportunitate

6.3.Lucrari propuse

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

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

Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situația juridică a terenului a terenului ce a generat PUZ, identificat prin nr cadastral 103000 , rămâne neschimbată.

Funcțiuni propuse

UTILIZARI ADMISE

- unitati cu specific turistic
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii de întreținere a utilajelor și mașinilor agricole și industriale;
- stații de distribuție a carburanților, service-uri auto;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform P.U.Z. aprobate;
- la activitățile existente se va diminua poluarea factorilor de mediu, iar extinderea acestora se va face cu prezentarea unui program de retehnologizare și ecologizare;

- se vor solicita avize din partea instituțiilor abilitate, care au instituit zone de protecție;
- se vor accepta numai acele unități de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului;
- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional, precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc), care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența

în conformitate cu prevederile legale;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în

care poluarea depășește CMA;

se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusa de specificul activității industriale.

Se propune realizarea unui ansamblu turistic format din trei imobile (in prima faza) fiecare imobil conceput ca un apart-hotel .Fiecare imobil are 25 de unitati de cazare formate din 5 apartamente cu 1 camera ,15 apartamente cu 2 camere si 5 apartamente cu 3 camere. In total vor fi prevazute 75 de unitati de cazare.

In partea din spate a terenului este rezervata o zona pentru o posibila viitoare dezvoltare a investitiei cu inca trei imobile.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

DESTINATIE

TEREN	EXISTENT		PROPUS					
	MP	%	MP	%				
CONSTRUTII	1416	14,70	1125	11,68				
CONSTRUCTII ETAPA ULTERIOARA			0	0	1125	11,68		
CAROSABIL	1530	15,88	2650	27,50				
PIETONAL	250	2,59	507	5,26				
PARCARI	0	0	1379	14,31				

SPATII VERZI	450	4,67	2850	29,57
TEREN NECONSTRUIT	5990	62,16	0	0
TOTAL	9636	100	9636	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

DESTINATIE

TEREN	EXISTENT		PROBUS					
	MP	%	MP	%				
CONSTRUTII	2984	11,79	2693	10,64				
CONSTRUCTII ETAPA ULTERIOARA					0	0	1125	4,44
CAROSABIL	2850	11,25	3970	15,68				
PIETONAL	550	2,17	1057	4,17				
PARCARI	510	2,01	1889	7,46				
SPATII VERZI	2320	9,16	4720	18,64				
TEREN NECONSTRUIT	16109	63,62	9869	38,97				
TOTAL	25 323	100	25 323	100				

Regim de inaltime propus

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Inaltimea maxima este de P+4E
- Inălțimea nu va depăși distanța dintre aliniamente;

Se admit depășiri ale înălțimii cu un nivel în condițiile respectării C.U.T.;

Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natura necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- retragerile de la aliniament spre strada Tudor Vladimirescu va fi de minim 7,5 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor amplasa minim 2m fata de limitele laterale si posterioare ale loturilor cu exceptia laturii de nord-vest a lotului IE 101228 unde limita construibilului este pe limita proprietatii.

Pentru lotul IE 10300 care a generat PUZ zona construibile este conform plansei de reglemenatri respectind urmatoarele conditii .

- evitarea amplasării construcțiilor pe limita de parcelă;
- distanța față de limita de nord minim 2 m
- distanta fata de limita de est minim 9 m
- distanta fata de limita de sud minim 16 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

daca clădirile nu au una spre cealaltă ferestre pentru lumină în spații cu activități permanente, distanța de la punctul anterior se poate reduce la jumătate.

Regimul tehnic propus

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max 50%;
- în cazul dezmembrării parcelelor, se va păstra P.O.T. calculat pe întreaga parcelă inițială.

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT zona A2' max 0,36 ;

CUT parcela (IE 103000) ce a generat PUZ 0,6

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

Circulații și accesuri

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

- accesurilele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum 40.0 m distanța, iar dacă acest lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile cu destinație turistică spațiul de parcare /garare va fi asigurat astfel încât să se asigure cel puțin un loc de parcare la 2 unități de cazare;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1.0m.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă ;lucrari necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursa, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente

Pe strada Tudor Vladimirescu (DN2A) la aproximativ 2,5 m de limita amplasamentului există conductă de aducțiune apă Dn 315 PEHD (din care nu se execută bransamente) iar la circa 500-600 m față de amplasament există conductă de distribuție Dn 250 mm PEHD. Presiunea apei în zona (pe conductă de aducțiune) este de 3 atm.

Pentru realizarea bransamentului pe terenul ce a generat PUZ se va realiza un bransament în rețeaua de distribuție Dn 250 mm PEHD prin intermediul unei conducte De 110 PEHD PN 10 SDR 17. Pe teren se va asigura un câmin de racord în care se va face și contorizarea. În interiorul parcelei se va realiza o rețea de apă potabilă De 50 PEHD PN 10 SDR 17 care va asigura alimentarea fiecărui obiectiv.

Fiecare obiectiv va fi prevăzut cu instalații sanitare și instalații stingere incendiu.

Canalizare : îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona ;extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc

Pe strada Tudor Vladimirescu (DN2A) la aproximativ 500-600 m față de amplasament există colectorul menjer Dn 250 Azb.

Se va realiza un bransament în acest colector menajer prin intermediul unei conducte PVC KG SN 4 De 250. Bransarea se va face prin prelungirea rețelei până în dreptul amplasamentului.

În interiorul parcelei se va realiza o rețea de canalizare menajera din conducte de PVC KG SN 4 DE 160 ce vor asigura canalizarea menajera pentru fiecare obiectiv.

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

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

Pe partea opusa a strazii Tudor Vladimirescu exista reseau de medie tensiune LES 20 kv.

Pe amplasament exista un bransament de curent electric de la constructiile vechi. Pentru constructiile propuse se va folosi bransamentul existent.

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

Paralel cu strada Tudor Vladimirescu exista retele de telefonie . Imobilele se vor racorda la retelele de telefonie si internet din zona.

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

Complexul turistic propus este constituit din imobile cu structuri de primire de tipul apart-hotel . Fiecare unitate de cazare va avea centrala proprie murala pe gaze ,centrala care va sigura si apa calda .

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

Paralel cu strada Tudor Vladimirescu exista conducta de gaze PE 180 RP .

Cladirile vor avea asigurate bransamente la gaze si o distributie pentru fiecare unitate de cazare pentru centralele termice si bucatarie .

Asigurarea spatiilor verzi pentru investitia propusa

Pentru amplasamentul studiat orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât sa nu altereze aspectul general al localității; Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori sau pomi în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

In interiorul parcelei se va planta obligatoriu minim 20% din suprafață (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Conform HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, pentru cladiri cu destinatie turistica vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50%.

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ se vor realiza spatii verzi la nivelul terenului in suprafata de 2850 mp si vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbusiti de talie mica si pomi . Pina la construirea etapei secunde spatiile destinate acestor cladiri respectiv 1125 mp vor fi plantatecu spatii verzi .Diferenta de 843 mp se va asigura prin realizarea de terase verzi .Suprafata totala a spatiilor verzi asigurate va fi de 4818 mp reprezentind 50% din suprafata totala a terenului.

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

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

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

Cap. 8 –IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

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

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

Cap. 9 –CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

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

Categoriile principale de intervenții pentru realizarea programului de investiție sunt:

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

Intocmit,

arh. Memet Dan