



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

- preliminar -

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **Plan urbanistic zonal (PUZ) - introducere în intravilan pentru realizare complex turistic - cazare și dotări aferente**
- Proiectant general: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Constanța
- Amplasament: jud. Constanța, în extravilanul orașului Cernavodă, parcelele PS 350/4, PS 350/7 și PS 337/2/2, având nr. cad. 100566, 103589, respectiv 106071
- Beneficiar: S.C. RASOVA WINE S.R.L. - cu sediul în Constanța. str. Interioară nr. 3
- Data elaborării: aprilie 2024
- Suprafața parcelor care au generat PUZ: 28.115 mp
- Suprafața terenului studiat: 3,24 ha

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul specificat prin avizul de oportunitate 8595 din 11.03.2024, emis de Primăria Orașului Cernavodă, jud. Constanța.

Planul urbanistic zonal de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelor cu nr. cad. 100566, 103589 și

106071, UAT Cernavoda, în suprafață totală de 28.115 mp, conform extraselor de carte funciară pentru informare din ianuarie 2024. Terenurile sunt extravilane, cu categoria de folosință - pășune (pajiște).

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă, cu încadrarea temei beneficiarului în reglementările prevăzute anterior în zonă și pe parcelă.

Terenurile care au generat P.U.Z. sunt în prezent neconstruite, situate în extravilan, iar destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 242/2014 este pentru activități agricole, așa cum este menționat în certificatul de urbanism nr. 20 din 15.02.2024, fiind situate în UTR EX2.

Se dorește schimbarea destinației terenului și reglementarea acestuia, în condițiile respectării legislației aplicabile în vigoare, în scopul construirii unui complex turistic, cu spații de cazare de tip hotel și dotări aferente: spa, sală de conferințe, restaurant, sală și terenuri de sport, loisir și altele asemenea.

Se consideră necesar a se avea în vedere în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului; propunerea, pe cât posibil a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 44/2018 pentru modificarea și completarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Ordonanța de Guvern 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Orașului Cernavodă și RLU aferent, aprobate cu H.C.L. nr. 242/2014.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- ridicarea topografică;
- studiul geotehnic;
- documentația cadastrală;
- documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-au utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenurilor care au demarat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost înaintat O.C.P.I. pentru avizare pentru a constitui suport topografic necesar elaborării P.U.Z.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de **3,24 ha**. Aceasta este nereglementată de P.U.G. în vigoare, fiind extravilan agricol.

2.1.2. Starea clădirilor

Terenul este liber de construcții.

2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt destinate preponderent agriculturii. Parcela care a generat P.U.Z. este neconstruită, dar în vecinătate sunt atracții turistice și agro-turistice, precum Crama Rasova, situl Natura 2000

de importanță comunitară ROSCI0022 - Canaralele Dunării, aria de protecție specială avifaunistică Natura 2000 ROSPA0039 - Dunăre - Ostroave, monumentul istoric „Podul Carol I cu statuile Dorobanților”. Destinația posibilă pentru această parcelă poate fi astfel legată de turism, comerț, divertisment, loisir, sport și agrement, iar zona se poate dezvolta ca un pol de atracție turistică și de agrement, aducând beneficii reale atât economice și sociale. Vecinătatea Dunării favorizează aceste tipuri de funcțiuni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în extravilanul orașului Cernavodă, la sud de calea ferată și autostradă, de-a lungul drumului paralel cu cornișa falezei Dunării.

Coordonatele topografice ale teritoriului studiat de P.U.Z. sunt următoarele:

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970

Plan de proiecție: Marea Neagră 1975

Parcela (LIM-PUZ)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	319670.447	740801.170	22.69	27	319346.146	740824.242	23.05
2	319666.210	740823.460	4.15	28	319347.195	740801.216	63.18
3	319665.442	740827.538	4.00	29	319350.948	740738.145	11.23
4	319661.521	740826.756	32.34	30	319362.110	740739.380	10.54
5	319629.601	740821.589	42.60	31	319372.570	740738.050	16.17
6	319587.326	740816.369	31.15	32	319388.640	740736.220	11.54
7	319556.451	740812.206	46.80	33	319397.130	740744.030	15.95
8	319547.735	740858.187	3.01	34	319413.070	740743.460	26.16
9	319547.184	740861.146	17.00	35	319439.230	740743.340	14.08
10	319544.039	740877.852	14.42	36	319442.110	740757.120	13.31
11	319541.372	740892.027	14.19	37	319452.540	740765.390	14.60
12	319538.919	740906.004	5.52	38	319466.540	740769.530	24.41
13	319536.655	740911.042	19.80	39	319490.640	740773.430	16.38
14	319517.214	740907.315	37.13	40	319506.700	740776.650	15.74
15	319480.110	740905.808	10.49	41	319521.300	740782.540	11.12
16	319469.616	740905.685	9.71	42	319531.920	740779.240	11.35
17	319460.002	740904.347	9.73	43	319542.610	740783.050	13.58
18	319450.600	740901.843	11.72	44	319556.020	740785.220	20.73
19	319439.259	740898.898	19.05	45	319576.340	740781.120	16.51
20	319420.208	740899.177	29.74	46	319592.800	740782.410	10.67
21	319390.554	740901.442	14.79	47	319603.350	740784.020	16.24
22	319375.835	740902.867	28.30	48	319615.060	740795.270	17.49
23	319347.726	740906.145	3.51	49	319630.210	740804.000	14.10
24	319344.271	740906.742	4.04	50	319643.760	740807.910	6.47
25	319344.120	740902.708	16.54	51	319650.190	740807.150	21.12
26	319344.547	740886.177	61.96	S (LIM-PUZ)=32387mp			P=950.10m

Suprafața studiată are maxim 317 metri pe direcția N-S și cca. 135 metri pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la est – drum de exploatare De 350/6, cu nr.cad. 105860;
- la vest – Ocolul silvic (albia Dunării) nr. 335
- la sud – drum de exploatare De 350/8, cu nr.cad. 105853;
- la nord – drum de exploatare De 350/3, cu nr.cad. 105857 și parcela 337/2/1, cu nr.cad. 106070;

Coordonatele parcelelor care generează P.U.Z. sunt:

Parcela PS 350/4, nr.cad. 100566, S = 5.000 mp

nr.pct.	X	Y
1	740821,57	319548,52
2	740905,02	319532,82
3	740903,10	319517,51
4	740902,11	319500,58
5	740901,79	319480,17
6	740821,23	319478,31
7	740821,64	319505,58
8	740821,89	319530,33

Parcela PS 350/7, nr.cad. 103589, S = 10.000 mp

nr.pct.	X	Y
1	740895,18	319420,03
2	740894,98	319433,64
3	740894,92	319439,74
4	740898,07	319452,00
5	740900,40	319460,80
6	740901,70	319470,17
7	740820,82	319468,30
8	740818,93	319421,95
9	740819,46	319388,60
10	740806,42	319382,03
11	740800,29	319373,27
12	740800,75	319351,22
13	740824,39	319350,14

Parcela PS 337/2/2, nr.cad. 106071, S = 13.115 mp

nr.pct.	X	Y
1	740823,46	319666,21
2	740801,17	319670,45
3	740807,15	319650,19
4	740807,91	319643,76
5	740804,00	319630,21
6	740795,27	319615,06
7	740784,02	319603,35
8	740782,41	319592,80
9	740781,12	319576,34
10	740785,22	319556,02
11	740783,05	319542,61
12	740779,24	319531,92
13	740782,54	319521,30

Sistem de proiecție STEREO 70

Plan de referință Marea Neagră 1975

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea de Sud, cu aspect de podiș, reprezentând o peneplenă tipică, cu straturi înclinate ușor. Zona cercetată se caracterizează geologic prin prezența în formă masivă a formațiunilor de loess pleistocen și argile prăfoase de culoare cafeniu – galbenă.

Se anexează studiul geotehnic.

Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă, se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific. În funcție de caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, de natura litologică, de categoria geotehnică și de riscul geotehnic, se recomandă fundarea directă pe stratul de praf argilos – argilă prăfoasă plastic vârtoasă, sau pe teren consolidat, prin intermediul unei perne de loess sau deșeu de carieră.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica climei temperat-continentale cu patru anotimpuri.

Precipitațiile sunt reduse, perioadele de secetă fiind frecvente între lunile aprilie și septembrie.

Vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-vest, perioada de calm atmosferic fiind prezentă la sfârșitul verii și începutul toamnei.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe De350/6 situat la est, adiacent terenului studiat, reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Drumul de exploatare este paralel cu cornișa falezei Dunării și leagă drumuri de exploatare perpendiculare pe el, făcând legătura cu DJ223, pe tronsonul dintre localitatea Cochirleni și nodul rutier ce leagă DJ223 de DN22C și autostrada A2 (E81), în dreptul Orașului Cernavodă.

Suprafața carosabilului nu are îmbrăcăminte definitivă, iar trotuarele nu există.

2.4.2. Transportul în comun

Pe DJ223 există un traseu public de transport în comun care leagă Cernavodă de Cochirleni, Rasova, Vlăhi, Aliman și Dunăreni. Distanța de la amplasament la drumul județean este de cca. 1.800 de metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața studiată este de **3,24 ha**.

Cele 3 parcele sunt în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și se învecinează la est, sud și nord cu domeniu public - drumuri de exploatare, tot la nord cu proprietate privată parcela 337/2/1, cu nr.cad. 106070, iar la vest cu Ocolul Silvic (albia Dunării) nr. 335.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este constituită din De350/3, De350/5, De350/8, De350/6, De338.

Situația juridică a terenurilor se prezintă în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	2,81	87
2.	Domeniul privat al primăriei	0	0
3.	Domeniul public al primăriei	0,43	13
	TOTAL	3,24	100,0

2.6. *ECHIPAREA EDILITARĂ*

2.3.1. *Alimentarea cu apă*

În prezent, în zona studiată nu există nicio rețea de distribuție a apei.

2.6.2. *Canalizarea menajeră și pluvială*

În prezent, în zona studiată nu există nicio rețea de canalizare menajeră.

2.6.3. *Alimentarea cu caldură*

În vecinătate nu există rețele termice și nu se va propune crearea uneia.

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

În zonă există rețele de energie electrică. Extinderea acestora până la amplasament se va executa pe baza de proiect autorizat și avizat de deținătorul zonal. Rețelele vor fi subterane și realizate în lungul drumurilor publice.

2.6.5. *Telecomunicații*

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Zona studiată este lipsită de rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme deosebite legate de mediu.

Distanța până la situl Natura 2000 de importanță comunitară ROSCI0022 - Canaralele Dunării (O.M. 1964/2007) este de cca. 47 de metri; distanța până la aria de protecție specială avifaunistică Natura 2000 ROSPA0039 - Dunăre - Ostroave (H.G. 1284/2007) este de cca. 47 de metri.

Teritoriul studiat se află în zona de protecție a monumentului al naturii „Locul fosilifer Cernavodă”, de categoria III IUCN Uniunea Internațională pentru Conservarea Naturii), rezervație naturală de tip paleontologic, evidențiat prin Legea nr. 6/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate (anexa 1, tabel 2.0 Rezervații și monumente ale naturii, poziția 2.354).

2.8. *OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenurile nu corespund necesităților de dezvoltare ale proprietarilor, nu sunt folosite conform destinației lor actuale (pajiște);
- b) în estul zonei studiate sunt construcții tehnico-edilitare de importanță locală (complexul de înmagazinare/tratare apă), cu zonă de protecție instituită;
- c) drumurile de exploatare, de acces, sunt dimensionate necorespunzător și nu pot fi folosite pentru circulația publică;
- d) terenul prezintă declivitate, pe două zone, de cca. 20%, respectiv cca. 30%.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- introducerea în intravilan și schimbarea destinației, în condițiile legii, în vederea construirii;
- reglementarea funcțiunilor permise, astfel încât să includă turismul și dotările aferente;
- trecerea unor terenuri din domeniul public în domeniul privat ale primăriei și realizarea unui schimb de terenuri în vederea asigurării unui traseu corect dimensionat pentru De338, De350/6 și 350/8;
- introducerea interdicției de construire în zona de suprapunere a teritoriului studiat cu aria de protecție a monumentului naturii „Locul fosilifer Cernavodă”, de categoria III IUCN Uniunea Internațională pentru Conservarea Naturii), rezervație naturală de tip paleontologic, evidențiat prin Legea nr. 6/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate (anexa 1, tabel 2.0 Rezervații și monumente ale naturii, poziția 2.354);
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- inserarea unor construcții în peisajul natural existent, urmărind panta terenului și fiind înconjurate de arbori și arbuști endemici;
- crearea unor plantații cu rol de separare vizuală, față de construcțiile tehnico-edilitare de la est și sud.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. introducerea în intravilan în vederea construirii, stabilirea unei noi destinații, în condițiile legii, pentru parcele și reglementarea acestora în consecință.

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- turism: cazare și servicii turistice,
- comerț: alimentație publică, comerț;
- loisir, sport și agrement;
- spații verzi;
- parcare/garare auto;
- echipare tehnică.

Regimul de înălțime necesar este P+3 sau variante (S+P+3, D+P+2, P+2+M etc.).

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 242/2014, terenul se găsește în extravilan, în **UTR EX2** – Zone situate în afara teritoriului intravilan, rezervate pentru activități agricole.

Conform planșei de reglementări, zona figurează ca fiind parțial vie, parțial pădure.

Indicatori urbanistici existenți: **nereglementați**.

3.3. *VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ*

În vederea introducerii în intravilan și schimbării destinației terenurilor, la nivelul avizării de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale se stabilește modul de respectare a Legii 18/1991 a fondului funciar cu modificările ulterioare, OUG 34/2013 cu modificările ulterioare, precum și a legislației conexe.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea unei imagini arhitecturale de calitate superioară, integrată în contextul construit și funcțional existent;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare, după necesități.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul comunei, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Construcțiile propuse vor mobila malul Dunării într-un mod asemănător cu crama situată în apropiere, spre nord. Ele se vor insera în peisajul natural existent, urmărind panta terenului și fiind înconjurată de arbori și arbuști endemici. Față de zonele vecine de la est și sud, cu construcții tehnico-edilitare, se propun plantații cu rol de separare vizuală. Platformele de parcare vor fi înierbate, delimitate cu gard viu și prevăzute cu aliniamente de arbori.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- menținerea și îmbunătățirea accesurilor carosabile din De350/6.

3.4. *MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI*

3.4.1. *Căile de comunicație*

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este nord-sud pe De350/6, ce debușează spre nord și vest în Strada Dealul Vifor, iar apoi, spre sud, iese la DJ223, la distanță de cca. 1km de nodul rutier ce leagă DJ223 de DN22C și autostrada A2 (E81).

Accesurile principale pe teren se vor realiza din actualul drum de exploatare De350/6 situat la est, iar cele secundare din De350/5, De350/8 și De338, ce se vor moderniza corespunzător.

Accesurile principale la obiective se vor face din aleea carosabilă de incintă, prevăzută cu locuri de parcare, asigurându-se o lățime de minimum 5,0m, prevăzută cu degajamente corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, de salubritate, ambulanță, pompieri.

Dimensionarea De350/6 se va face ținându-se cont de limitele drumului stabilite față de aliniamentele parcelelor învecinate astfel încât să fie asigurată fluenta traficului. Lățimea drumului va fi de 12 m – trotuare de câte 1,5 m, spațiu verde între trotuare și carosabil de câte 1,0 m lățime și două benzi de circulație carosabilă de câte 3,5 m.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

3.4.2. *Transportul în comun*

Nu există linii de transport în comun pe De350/6 și se menține această situație.

3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

3.4.4. *Sistematizare verticală*

Terenul natural din perimetrul zonei studiate fiind înclinat, se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru trotuare, alei pietonale și accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;

- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **T** – zonă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, sport, loisir, servicii);
- **M** – zonă mixtă de turism, comerț, agrement, sport, parcuri și spații verzi amenajate
- trotuare, pietonale – de-a lungul drumurilor adiacente;
- carosabil – drumuri adiacente.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1.	T – zonă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, sport, loisir, servicii)	1,53	47,22
2.	M – zonă mixtă de turism, comerț, agrement, sport, parcuri și spații verzi amenajate, (din care cu interdicție de construire)	1,27 (0,09)	39,20 (2,78)
3.	Circulații pietonale	0,08	2,47
4.	Circulații carosabile	0,36	11,11
	TOTAL	3,24	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este P+3 sau variante (S+P+3, D+P+2, P+2+M etc.). Înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic - 14,00 metri, raportată la cota terenului amenajat în zona intrării principale, dinspre strada De 350/6.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

Față de aliniamentele de la De 350/6 și De 350/8, construcțiile se vor amplasa retrase cu minimum 6,0 metri. Față de aliniamentele de la De 350/3 și De 338, construcțiile se vor amplasa retrase cu minimum 3,0 metri. Se pot amplasa pe aliniament, dar fără a-l

depăși, terase acoperite sau descoperite, trepte de acces, copertine, amenajări exterioare. Depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces este interzisă.

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune retras cu minimum 2,0m, fără calcane, respectând legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică, de asemenea, fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări.

Pentru zonele de reglementare **T și M**:

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Conform P.U.G. aprobat și legislației în vigoare, terenurile se intersectează/suprapun/învecinează cu următoarele zone protejate, în care construirea este interzisă:

- zona de protecție a C.N.E. (10 km);
- zona de protecție sanitară a complexului de înmagazinare/tratare apă din vecinătate (la est) - 20 m de la zidurile exterioare ale instalației, conform HG 930/2005 - Norma specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din 11.08.2005;

- zona de protecție comună (conform studiu istoric al P.U.G.) pentru monumentul istoric „Podul Carol I cu statuile Dorobanții” (LMI CT-II-m-A-02872), Așezarea medievală de la Dealul Viforului (cod RAN 60785.06 - sit arheologic înscris în Repertoriul Arheologic Național) și Cariera de Piatră (cod RAN 60785.07 - sit arheologic de sec. X înscris în Repertoriul Arheologic Național);
- zona de protecție a monumentului al naturii „Locul fosilifer Cernavodă”, de categoria III IUCN Uniunea Internațională pentru Conservarea Naturii), rezervație naturală de tip paleontologic, evidențiat prin Legea nr. 6/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate (anexa 1, tabel 2.0 Rezervații și monumente ale naturii, poziția 2.354); coordonatele Stereo 70 ale teritoriului reglementat în vederea construirii, care nu se suprapune cu această arie protejată, sunt:

Nr. pct.	X(nord) [m]	Y(est) [m]						
1	319350,818	740740,326	31	319665,931	740804,704	61	319489,263	740774,508
2	319347,195	740801,216	32	319662,025	740806,507	62	319489,073	740773,176
3	319346,146	740824,242	33	319653,312	740808,460	63	319472,782	740770,540
4	319344,547	740886,177	34	319644,656	740807,804	64	319471,686	740773,006
5	319344,120	740902,708	35	319643,760	740807,910	65	319470,034	740777,213
6	319344,271	740906,742	36	319630,210	740804,000	66	319463,424	740774,959
7	319347,726	740906,145	37	319628,320	740802,911	67	319457,565	740774,358
8	319375,835	740902,867	38	319618,459	740799,446	68	319450,955	740773,307
9	319390,554	740901,442	39	319611,248	740794,939	69	319446,748	740766,847
10	319420,208	740899,177	40	319606,440	740791,634	70	319445,829	740760,069
11	319439,259	740898,898	41	319602,384	740786,076	71	319442,110	740757,120
12	319450,600	740901,843	42	319597,126	740783,973	72	319441,231	740752,915
13	319460,002	740904,347	43	319590,366	740786,226	73	319438,185	740751,674
14	319469,616	740905,685	44	319585,258	740783,522	74	319437,284	740746,416
15	319480,110	740905,808	45	319578,799	740783,672	75	319434,880	740744,463
16	319517,214	740907,315	46	319578,047	740791,184	76	319425,115	740743,862
17	319536,655	740911,042	47	319576,094	740797,643	77	319412,647	740745,214
18	319538,919	740906,004	48	319570,837	740796,592	78	319404,234	740745,064
19	319541,372	740892,027	49	319567,231	740792,085	79	319399,338	740743,951
20	319544,039	740877,852	50	319559,870	740791,785	80	319397,130	740744,030
21	319547,184	740861,146	51	319552,959	740792,686	81	319396,291	740743,259
22	319547,735	740858,187	52	319544,547	740795,390	82	319394,319	740742,810
23	319556,451	740812,206	53	319540,791	740791,334	83	319389,361	740739,806
24	319587,326	740816,369	54	319537,937	740783,973	84	319379,446	740740,106
25	319629,601	740821,589	55	319531,327	740780,367	85	319371,763	740738,153
26	319661,521	740826,756	56	319528,967	740780,158	86	319362,110	740739,380
27	319665,442	740827,538	57	319521,300	740782,540	87	319357,208	740738,838
28	319666,210	740823,460	58	319510,800	740778,304	88	319355,410	740739,806
29	319670,447	740801,170	59	319502,633	740776,912			
30	319668,912	740801,623	60	319492,568	740777,212			

- sit Natura 2000 de importanță comunitară ROSCI0022 - Canaralele Dunării (O.M. 1964/2007) - la distanță de cca. 47 de metri;
- arie de protecție specială avifaunistică Natura 2000 ROSPA0039 - Dunăre - Ostroave (H.G. 1284/2007) - la distanță de cca. 47 de metri.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă din zonă, pe baza unor proiecte de specilitate avizate de deținătorii rețelelor.

Prin studiul de echipare hidroedilitară realizat de S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L. din Constanța, ce stă la baza obținerii avizului RAJA SA, se propun următoarele:

Pentru alimentarea întregii zone studiate se propune montarea unei conducte de distribuție apă Dn 110 mm PEHD PN 10 PE 100, pe o distanță de 290,5 m. Alimentarea conductei de distribuție apă proiectată se va face din conducta de apă existentă Dn 110 mm PEHD, din strada Dealul Vifor, din extravilan loc. Cernavodă.

Conducta de distribuție apă extinsă se va realiza prin săpătura deschisă în zona trotuarului neasfaltat și se va poza în șanț de 0,9-1,0 m lățime la adâncimea minimă de 1,0 m (sub limita de îngheț), pe pat de nisip de 10 cm și acoperită cu un strat de nisip de 30 cm.

Distribuția apei în interiorul terenului studiat se va realiza prin rețele proiectate din țeavă Dn 110 mm PEHD. Alimentarea rețelelor ramificate pe străzi se va face din conducta de distribuție apă existentă Dn 110 mm PEHD, iar conexiunea dintre acestea se va realiza printr-un punct de branșare, notat Nod 1. În punctele de conexiune dintre conductele de apă proiectate la faza de PUZ cu cele ce se vor extinde ulterior, se vor prevedea cămine de vane pentru a asigura izolarea tronsoanelor de rețele apă în caz de avarii și pentru reglarea debitului și presiunii pe măsura extinderii rețelei interioare.

Pe traseul conductei extinse se vor monta hidranți exteriori în aliniament la o distanță de aproximativ 100 m, ce pot fi subterani sau supraterani.

Rețeaua de apă existentă pe strada Dealul Vifor asigură necesarul de apă ce ar putea rezulta în urma dezvoltării zonei propuse în prezentul P.U.Z.

Realizarea lucrărilor privind alimentarea cu apă se va executa pe baza autorizării și avizului definitiv RAJA. În fazele de proiectare ulterioare PUZ se vor executa sondaje pentru identificarea conductelor.

3.6.2. Canalizarea

Prin studiul de echipare hidroedilitară realizat de S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L. din Constanța, ce stă la baza obținerii avizului RAJA SA, se propune ca apele uzate menajere provenite de la amplasament să fie dirijate către stația de epurare din incinta Cramei Rasova, în vecinatatea nordică. Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane. Calitatea apelor ce se vor descărca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA002.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Obținerea autorizației de construire se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică ale unor noi obiective pot necesare lucrări noi de bransament la rețelele publice. Noile bransamente se vor executa îngropat. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de căldură, etc.).

3.6.4. Telecomunicații

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet, în canalizații subterane, sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor putea bransa la rețeaua publică, după ce aceasta se va dezvolta în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente.

Platformele de deșeuri vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013. Pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996.

Bilanțul spațiilor verzi amenajate:

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
În domeniul public	0	0	0	0
Pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0	0	972	30
Total	0	0	972	30

Notă: În tabel sunt trecute suprafețele minime propuse.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice: comerț, alimentație publică, cazare, activități de agrement și sport, echipamente tehnice.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, domeniu privat al primăriei și domeniu public al primăriei.

Se propune următoarea structură a tipului de proprietate:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	2,8	86,42
2.	Domeniul privat al primariei	0	0
3.	Domeniul public al primariei	0,44	13,58
	TOTAL	3,24	100,0

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune un schimb de terenuri între proprietarii terenurilor private din zona studiată și Consiliul Local, care să compenseze cedarea de teren în vederea transformării De338 și De350/6 din drumuri de exploatare în străzi corect dimensionate, în schimbul terenurilor aferente drumurilor de exploatare De350/5 și parte din De338, ce devin drumuri

private. Acest schimb nu va afecta accesul sau traseele auto către obiectivele sau terenurile din vecinătate.

Circulația terenurilor este prezentată în tabelul de mai jos:

Tipul de proprietate propus/existent	Total existent	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Domeniu privat al primăriei	Domeniu public
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	2,81 ha	2,80 ha	0	0,01 ha
Domeniu privat al primăriei	0	0	0	0
Domeniu public	0,43	0	0	0,43
Total propus	3,24	2,80	0	0,44

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize și intervenții asupra:

- situației fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulațiilor publice și echipării edilitare;
- tipului de proprietate de proprietate a terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele, se va elabora P.U.Z., conform legii, asigurându-se accesul carosabil pe parcelă.

Întocmit,
arh. Narcis Gelal
arh. Mirena-Dora Ana