**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA**

**Decizia initiala de incadrare**

**Nr. 10 din 31.01.2024**

Ca urmare a notificării adresate de **IBO AGRO TURISM S.R.L.,** cu sediul in Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Bdul Tomis, nr. 271, bl. L9C, sc. A, et. 4, ap. 18, înregistrată la APM Constanța cu nr. 174 RP din 12.01.2024, cu privire la obtinerea avizului de mediu, în baza în baza HG nr.43/2020 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor, H.G. nr. 1000/2012 modificata de H.G. 568/2013 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia si a H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, ca urmare a consultărilor desfaşurate in cadrul sedinţei ***Comitetului Special Constituit la nivelul judetului Constanta, din data de 31.01.2024- etapa de incadrare***, APM Constanta decide ca:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,** amplasat in Judetul Constanta, Orașul Ovidiu, Sat Poiana, extravilan, Parcela A300/38/2+A300/38/3+A300/37/1+A300/37/2+A300/38/1 Lot 27/2, **nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Obiectul planului urbanistic zonal îl constituie introducerea in intravilan si regelementarea terenului în vederea construirii.

Zona care a generat PUZ si zona studiata are o suprafata de 26027 mp avand categoria de folosință ,,arabil,, conform PUG terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Terenul se învecinează astfel:

* La nord: drum de exploatare DC88 (DC304)
* La sud: drum de exploatare DC304;
* La vest: loturile cu nr. cad. 105516, 102935, 107555, 105529, 105521, 102065,

101606, 102182, 101820, 101881, 112115.

* La est - loturile cu nr. cad. 104107, 104108103997, 103863

Terenul care a generat P.U.Z.constă in introducerea în intravilan, lotizarea și conversia funcțiunii agricole cu funcțiuni de locuire și conexe: comerț și alimentație publică, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară.

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

A. Locuire

- locuințe individuale și semicolective, locuire de vacanță

B. Funcțiuni complementare

- turism de mici capacități: vile, bungalouri, pensiuni

- comerț: alimentație publică, comerț de proximitate

- servicii: cosmetică, frizerie, etc.;

- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;

- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, spa etc.

- construcții și amenajări sportive: piscină, terenuri de sport interioare sau exterioare, piste

de alergare și biciclete, hipodrom, etc.

Pentru conversia funcțională a amplasamentului față de reglementările aprobate, pentru zonele rezidențiale reglementate prin P.U.G. care sunt în vecinătate, cu clădiri de tip rural, de la care se pot prelua reglementările, avem următoarele prescripții:

**1. Zona LM2** - Subzona locuinţelor individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), în ansambluri preponderent rezidențiale amplasare perimetral, de regulă cu echipare edilitară incompletă.

Funcțiune dominantă - **locuire (individuală).**

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit: funcţiuni terţiare, funcţiuni de cult, funcţiuni din domeniul cultural, funcţiuni de sănătate şi asistență socială, funcţiuni de educație şi cercetare;

- spații verzi.

Utilizări admise - locuinţe individuale; locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru

profesiuni liberale; parcaje la sol; spaţii verzi amenajate; spaţii libere pietonale.

Utilizări admise cu condiţionări:

- echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;

**-** anexe ale locuinţelor care nu sunt generatoare de dezagremente, totalizând maxim 150 mp ACD/unitate locativă;

- anexe de tip rural se admit: în localitățile aparținătoare;

- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate redusă*: functiuni de educație și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență social, funcțiuni din domeniul cultural, functiuni de cult, functiuni administrative, fucțiuni de primnire turistică, funcțiuni terțiare, etc.

Înălțimea construcțiilor:

- înălţimea maximă la streașină/atic Hmax este **10,0 m** (pentru un regim de înălțime Rhmax **P+2**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- înălțimea maximă la coamă **Hmax.c** este de **14,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- în cazul reglementărilor prin PUZ se pot reglementa nivele suplimentare în intersecții, nivele suplimentare retrase și sau mansarde.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POTmax = 35%**.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax = 1,05**.

**2.** **Zona LM5 -** subzona locuinţelor cu regim redus de înălțime, cu character semi-rural

Funcțiune dominantă: **locuire (individuală)**

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit:

◦ funcţiuni terţiare;

◦ funcţiuni de cult;

◦ funcţiuni din domeniul cultural;

◦ funcţiuni de sănătate şi asistență socială;

◦ funcţiuni de educație şi cercetare;

- spații verzi;

- mică producție manufacturieră;

Utilizări admise:

- locuinţe individuale;

- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;

- parcaje la sol;

- spaţii verzi amenajate; grădini de cultură agricolă;

- spaţii libere pietonale;

Utilizări admise cu condiţionări:

- anexe gospodăreşti în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200

mp/unitate locative.

Înălțimea construcțiilor: înălţimea maximă la streașină/ atic Hmax este **7,0 m** (pentru un

regim de înălțime Rhmax **P+1**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

înălțimea maximă la coamă **Hmax.c** este de **11,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor

nu specifică altfel.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului

**POTmax = 30%.**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax = 0,6**.

***Căile de comunicație***

Accesul pe parcelă se va face din DC 88, iar accesurile la obiective se vor face din alei carosabile propuse în incintă, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de câte 1,5 metri lățime.

***ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI***

Pe terenul studiat se va constitui o singură zonă funcțională de reglementare:

* **L** – zonă aferentă locuințelor P - P+2, cu funcțiuni complementare

Prezentul P.U.Z. reglementează toate zonele menționate mai sus: **L** și circulații.

Pentru **L** se propun reglementări similare din P.U.G. aprobat, zona LM2, iar pentru circulații, se asimilează pațial reglementări din P.U.G. aprobat.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.crt. | Zone funcționale | mp | % |
| 1 | L – zonă aferentă locuințelor cu P+2E, cu funcțiuni complementare | 26027 | 100 |
|  | TOTAL | 26027 | 100 |

Din punctul de vedere al ocupării parcelei bilanțul teritorial extimat este:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.crt. | Zone funcționale | mp | % |
| 1 | Construcții | 9109,45 | 35 |
| 2 | Spații verzi | 13013,50 | 50 |
| 3 | Circulații, parcări | 3904,057 | 15 |
|  | TOTAL | 26027 | 100 |

*Regimul maxim de înălțime astfel:*

Rh maxim = P+2 sau echivalent: D+P+1, P+1+M, D+P+M, 10 m la cornișă.

La regimul maxim de înălțime se poate adăuga eventual subsol, din necesități constructive sau funcționale.

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 1,0**

**Dezvoltarea echiparii edilitare**

***Alimentarea cu apă:*** se asigură din rețeaua de alimentare cu apă a localității, prin extinderea acesteia în zona PUZ din conducta Dn 500 mm OL cu o conductă principala Dn 160 mm din PEHD, PN 10 PE100.

***Canalizarea menajera:*** Evacuarea apelor uzate menajere a lotizarii propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, se va realiza intr-un colector menajer proiectat Dn 250 mm PVC-KG ce se va poza pe circulațiile de incintă proiectate sau străzile existente pana in colectorul menajer existent de pe strada Albatros.

***Alimentare cu energie electrică***: se va realiza din rețeaua locală existenta in zona, prin racord conform contract cu furnizorul de energie electrică;

**Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:**

* planul propus nu intră sub incidenţa art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
* Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.b (proiecte de dezvoltare urbana);
* în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Până la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

**Informarea şi participarea publicului** in procedura s-a realizat astfel:

* Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 09.01.2024 şi 12.01.2024 in ziarul „Cuget Liber”.

În conformitate cu art. 12 din H.G. nr. 1076/2004, în calitate de titular al planului, aveţi obligaţia să publicaţi în mass-media, conform modelului prezentat în această comunicare, decizia initiala de încadrare şi de a transmite anunţul (in original) la A.P.M. Constanţa, până la data de **29.02.2024.**

**Anunţ public:**

**IBO AGRO TURISM S.R.L.,** cu sediul in Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Bdul Tomis, nr. 271, bl. L9C, sc. A, et. 4, ap. 18, titular al planului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,** amplasat in Judetul Constanta, Orașul Ovidiu, Sat Poiana, extravilan, Parcela A300/38/2+A300/38/3+A300/37/1+A300/37/2+A300/38/1 Lot 27/2, anunță publicul interesat că, în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința Comitetului Special Constituitdin data de **31.01.2024**, **s-a luat decizia supunerii procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare pe care le transmite în scris Agenţiei pentru Protecţia Mediului Constanţa, strada Unirii nr. 23, telefon / fax: 0241/546696, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunţului.“

**Prezenta decizie poate fi contestata in conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.**

*Nerespectarea termenelor stabilite de autoritatea competentă de protecţia mediului în derularea procedurii de reglementare conduce la încetarea acestei proceduri, solicitarea actului de reglementare fiind anulată, conform Legii nr.226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG nr.195/2005 privind protectia mediului, art. 15, alin. (2), pct. b si alin. (3).*

**DIRECTOR EXECUTIV, ŞEF SERVICIU A.A.A,**

**Celzin LATIF Lavinia Monica ZECA**

**Intocmit,**

**consilier Camelia COSTACHE**

Nota: Decizia initiala de incadrare s-a emis in 2 (doua)ex