



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

MEMORIU TEHNIC aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

**„P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE:
STR.SOVEJA, BD.ALEXANDRU LAPUSNEANU SI ALEI CAROSABILE”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 48371/16.04.2018**

IUNIE 2018

**PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al.
Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize**

Pag. 1 / 20



CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

1.1 Denumirea planului

“PUZ - zona delimitata de str.Soveja, bd.Ai.Lapusneanu si alei carosabile”
(conform Certificat de urbanism nr. 474/03.02.2018)

“PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Ai. Lapusneanu”
(conform zonei de studiu stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 48371/16.04.2018)

1.2 Amplasamentul, vecinatățile și adresa planului

Pentru zona studiata propusa prin prezenta documentatie, au fost obtinute anterior: Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 pentru elaborare PUZ – Zona delimitata de Str.Soveja (nord), Bd.Alexandru Lapusneanu (vest), Aleea Cameliei, Aleea Branduselor, str. Mioritei (vest), Aleea Magnoliei, Aleea Voinicului, str. Primaverii (est) – Mun. Constanta si Avizul De Oportunitate nr. 109028/11.07.2014.

Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 a fost prelungit pana la data 13.11.2017.

Prin Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 au fost solicitate si obtinute urmatoarele avize:

- AVIZ DE AMPLASAMENT S.C.RAJA S.A. CONSTANTA NR.49/15742 din 13.01.2015
- ADRESA ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA (nu necesita avizare)
- AVIZ CONGAZ NR. 852/10.12.2014
- AVIZ RADET CONSTANTA NR. B25356/16.12.2014
- AVIZ S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 1563/10.10.2017
- AVIZ ELCEN NR. 6200/19.10.2017
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. 1432/26.04.2017
- VIZA CADASTRU PMC NR. 291/98698/04.08.2015
- AVIZ STAT MAJOR NR. DT5446/14.09.2016
- DECIZIE Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – NR. 2720RP/03.10.2017
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI nr. 37401/07.03.2016

Datorita expirarii Certificatului de urbanism nr. 3567/13.11.2014 pana la data aprobarii documentatiei PUZ, a fost obtinut un nou certificat de urbanism si un nou aviz de oportunitate fiind necesara si reluarea avizarii documentatiei.

Desi initial zona studiata a fost mai mare – 10ha (conform planului anexa la Certificatul de urbanism nr. 474/13.02.2018, in cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Primariei Mun. Constanta in vederea emiterii Avizului de oportunitate s-a decis micșorarea zonei de studiu – 4,98ha.

Amplasamentele care au generat studiul PUZ au fost denumite din motive operationale, A1 si A2, astfel:

Amplasamentul A1, str. Soveja, nr.27B si 27C

- proprietate privata a lui Anastase George si Agnes Alina, conform Sentinta Civila nr. 6162/28.03.2011, Proces verbal de predare primire nr.115735.15.11/2011, Dispozitie Primar nr.887/09.04.2013, Proces verbal de predare primire nr.53902/26.4.2013, Act de alipire nr.1959/24.09.2014, Intabulare nr.90581/24.09.2014
- suprafata teren = 473mp conform documentatiei cadastrale
- nr. cadastral 241528
- categoria de folosinta: Cc-curti-constructii

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Ai. Lapusneanu – faza Avize



- teren liber neconstruit
- conform documentatiei cadastrale, vecinii amplasamentului sunt: la nord – strada Soveja; la sud si la vest – Primaria Mun. Constanta, respectiv teren liber si alee acces/parcar; la est – zona bloc X1

Amplasamentul A2, strada Soveja, nr.19A

- proprietate privata a lui Manu Monica, conform Contract de vanzare cumparare nr. 1029/2007, Intabulare nr. 42394/09.07.2010.
- suprafata teren = 246,35mp conform documentatiei cadastrale
- nr. cadastral 206662
- categoria de folosinta: Cc-curti-constructii
- teren liber neconstruit
- conform documentatiei cadastrale, vecinii amplasamentului sunt: la nord – strada Soveja; la sud – strada Miorita, la est – Sediul AJOFM; la vest – proprietate privata

Pentru cele doua amplasamente mai sus mentionate se vor stabili reglementari urbanistice specifice, iar pentru zona de studiu in ansamblul sau vor fi prevazute reglementari urbanistice cu caracter director.

Prin Planul urbanistic zonal se pot stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Zona studiată prin prezentul PUZ, are suprafata de 4,98ha si include amplasamentele care au generat studiul PUZ.

1.3 Proiectant general

SC USONIA SRL

Strada Oleg Danovski, nr.43, bloc BM3, Mun. Constanta

1.4 Date de identificare a beneficiarului planului

- a) denumirea beneficiarului : ANASTASE EUGEN-GEORGE si MANU MONICA
- b) adresa beneficiarului: strada General Manu, nr.2, mun. Constanta
 - telefon : 0724052738
 - adresa de e-mail: bnpanastase@hotmail.com

CAPITOLUL 2: NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Dezvoltarea armonioasa a unei comunitati presupune satisfacerea tuturor dezideratelor care contureaza coordonatele aferente nevoilor sociale, economice, culturale, religioase, sportive, aferente educatiei scolare, protectiei mediului, etc. in contextul unei judicioase gestionari urbanistice a teritoriului aferent administratiilor locale.

Stabilirea coordonatelor urbanistice a unui teritoriu administrativ este o cerinta expresa stipulata in legislatia specifica domeniului.

Zonarea unui teritoriu pe categorii de functiuni (zone de locuit, zone de recreere, zone pentru obiective industriale, zone protejate, zone destinate obiectivelor culturale, zone pentru gestiunea deseurilor municipale, etc) este o cerinta impusa de lege, pe care administratiile locale trebuie sa o duca la indeplinire astfel incat conditiile de trai ale populatiei sa fie optime.

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



Conform Certificatului de urbanism nr. 474/13.02.2018 emis in baza reglementarilor urbanistice aprobate prin PUG Mun. Constanta, pentru zona de reglementare urbanistica din care face parte amplasamentul A1, necesitatea elaborarii PUZ decurge din conditionarea stipulata in Regulamentul local de urbanism aferent PUG, conform caruia in toate zonele destinate locuintelor colective este obligatorie elaborarea PUZ.

In ceea ce priveste amplasamentul A2, initiatorul Manu Monica, solicita modificarea coeficientilor urbanistici aprobati prin PUG, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001, in sensul cresterii CUT aprobat cu maxim 20%.

Cele doua solicitari, coroborate in prezentul PUZ, au primit Avizul de oportunitate emis de Primaria Mun. Constanta nr. 48371/16.04.2018.

Conform utilizarilor functionale admise prin PUG Mun. Constanta, cele doua amplasamente pot fi utilizate pentru functiuni de locuire individuala si colectiva, precum si pentru functiuni complementare locuirii. Prin PUZ se mentine functiunea de baza (locuire) admisa in cele doua zone de reglementare.

Adiacent zonei studiate se afla ansambluri de locuinte colective P+4, lotizari cu locuinte individuale si colective, servicii, birouri, spatii comerciale, institutii publice, zone de agrement.

Functiunile propuse pentru amplasamentul A1 (IE 241528) se incadreaza in functiunile admise prin planurile de urbanism anterior aprobate si sunt compatibile cu cele existente, mentinand caracterul specific fiecarei zone de reglementare.

Din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanistici si regimului de inaltime existent, zona in care se afla parcela IE 206662 nu isi mai pastreaza caracterul aferent zonei ZRL2a., respectiv locuire individuala. Caracterul sau functional in acest moment este specific zonei mixte.

Astfel se propune transformarea zonei din zona de locuinte ZRL2a in zona mixta ZRM1.

Toate loturile existente fiind construite, acestea isi pastreaza reglementarile aprobate/autorizatiile emise.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului urbanistic zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii.

CAPITOLUL 3: DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata prin prezentul PUZ este situata la intersectia bulevardul Alexandru Lapusneanu cu strada Soveja, vis-à-vis de centru comercial City Park Mall.

3.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi –

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm inasa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii plantate se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan,

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P.nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenuziu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

3.3 CIRCULATIA

Principalele cai de comunicatie rutiera adiacente zonei studiate sunt b-dul Alexandru Lapusneanu si strada Soveja.

In interiorul zonei accesurile auto se realizeaza:

- din B-dul Alexandru Lapusneanu prin aleea Mimozelor si Aleea Cameliei (pe latura de vest), - din strada Soveja prin Aleea Branduselor (din partea de nord)
- din strada Primaverii prin strada Miorita (din partea de est).

Categoriile de strazi in zona studiate:

- Strazi de categoria I – magistrala (6 benzi de circulatie): b-dul Alexandru Lapusneanu si strada Soveja
- Strazi de categoria III – colectoare (2 benzi de circulatie): Aleea Branduselor, strada Miorita si strada Primaverii
- Strazi de categoria IV- de folosinta locala (1 banda de circulatie): Aleea Mimozelor, Aleea Cameliei, Aleea Branduselor, Aleea Magnoliei, Aleea Voinicului – fundatura.

In limita zonei studiate exista un numar total de cca. 244 locuri de parcare amenajate, din care cca.103 locuri de parcare in zona ZRL4A (Zona amplasamentului A1). Nu au fost luate in calcul parcajele adiacente b-dul Alexandru Lapusneanu si strazii Soveja.

O estimare a numarului total de apartamente existent in zona studiate raportat la numarul existent de locuri de parcare arata ca in prezent exista 1 loc de parcare la 4,19 apartamente. (numar estimat de apartamente = 1024).

Transportul in comun se desfasoara pe str. Soveja cu linia de autobuz 101 si pe bd. Al.Lapusneanu cu linia 100 fiind usor accesibila pentru utilizatorii zonei studiate. Circulatia pietonala se poate desfasura in conditii optime pe trotuarele arterelor existente, zonele necesare traversarilor fiind amenajate cu marcaje rutiere specifice. Pentru circulatia ciclistilor nu exista in prezent piste amenajate.

Principalele disfunctionalitati

- Numar insuficient de locuri de parcare amenajate raportat la numarul de apartamente existent in zona
- Indisponibilitatea suprafetelor de teren libere, necesare amenajarii unor noi locuri de parcare. Majoritatea suprafetelor de teren sunt amenajate ca gradini/spatii plantate in ansamblurile de locuinte colective
- Subdimensionarea aleilor carosabile existente in limita zonei, intre 3,5-5,5m latime
- Lipsa pistelor pentru ciclisti

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



3.4 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **4,98ha** si se suprapune peste 2 zone de reglementare urbanistica **ZRL4 - Zona locuinte colective P+3-4** si o zona de reglementare **ZRL2a – Zona locuinte P+2**, conform PUG Mun. Constanta.

Din motive operationale cele doua zone de reglementare ZRL4, au fost denumite ZRL4 (A) si ZRL4 (B) conform planurilor prezentului Plan urbanistic zonal.

Cele doua amplasamente care genereaza studiul PUZ, fac parte din zonele de reglementare ZRL4 (A) (AMPLASAMENTUL A1) si ZRL2a (AMPLASAMENTUL A2).

Cele doua amplasamente sunt terenuri libere de constructii, avand categoria de folosinta curti-constructii.

Zona de reglementare ZRL4 (A)

Suprafata zonei de reglementare ZRL4 A, este **26707,20mp**.

In limita zonei se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3/P+4, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principalele cai de comunicatie rutiera sunt strada Soveja si bulevardul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alei carosabile cu latimi de 4-6m.

In limita zonei se afla si **amplasamentul A1 - str. Soveja, nr.27B si 27C**, cu suprafata de 473mp – teren liber de constructii.

Foto - Amplasament A1-Strada Soveja



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA - ZONA ZRL4A

| FUNCTIUNE | SUPRAFATA | % |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| LOCUINTE COLECTIVE P+3-P+4 | 6095,15mp | 22.28 % |
| ECHIPARE EDILITARA | 327,05mp | 1.27 % |
| TEREN LIBER Cc (A1) | 1365,18mp | 5,11 % |
| SPATII PLANTATE | 13440.56mp | 50.33 % |
| CIRCULATII SI PARCAJE | 5479.26mp. | 20.52 % |
| TOTAL | 26707,20mp | 100.00% |

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



Zona de reglementare ZRL4 (B)

Acesta zona se afla intre zona de reglementare ZRL4 (A) si zona de reglementare ZRL2.

In limita zonei ZRL4 (B) se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3/P+4, o cladire de birouri si apartamente, cu regim de inaltime P+4 si constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principala cale de comunicatie rutiera este strada Soveja. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alea Branduselor.

Zona de reglementare ZRL2a

Suprafata zonei de reglementare ZRL2 a, este **2293,15mp.**

In limitele zonei se afla 5 parcele – proprietati privata si o parcare, astfel:

- Parcela nr.1 - aflata la intersectia strazilor Soveja si Primaverii – Statie alimentare carburanti Rompetrol, Parter
- Parcela nr.2 – cladire D+P+3-Megagym – birouri/servicii
- Alee si parcare
- Parcela nr.3 – cladire P+M+2E - Agentia Judeteana de ocupare a fortei de munca Constanta,
- Parcela nr.4 – **amplasament care a generat PUZ – A2 - strada Soveja, nr.19A- teren liber de constructii**
- Parcela nr.5 – cladire P+1+M – locuinta individuala

Principalele cai de comunicatie rutiera sunt strada Soveja, strada Primaverii si strada Miorita.

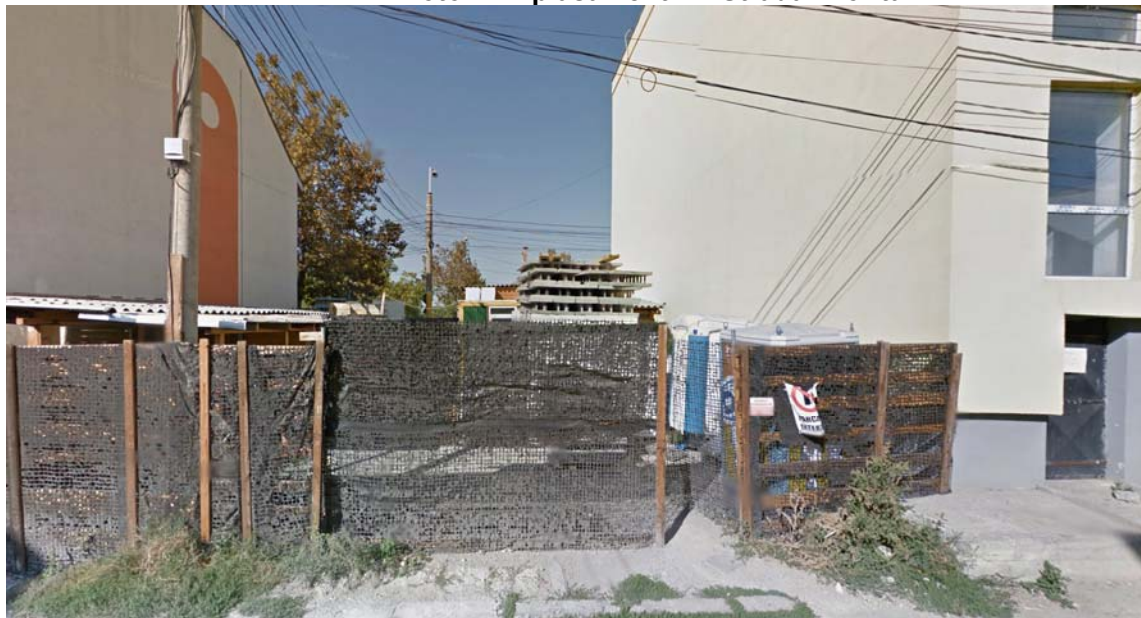
Din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanitistici si regimului de inaltime existent, aceasta zona nu isi mai pastreaza caracterul aferent ZRL2a. Caracterul sau functional in acest moment este specific zonei mixte.

Foto - Amplasament A2-Strada Soveja





Foto - Amplasament A2-Strada Miorita



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA - ZONA ZRL2a

| FUNCTIUNE | SUPRAFATA | % |
|-----------------------------|------------------|----------|
| LOCUINTA INDIVIDUALA P+1+M | 421.70 mp. | 18.39 % |
| INSTITUTII PUBLICE | 430.00 mp. | 18.75 % |
| TEREN LIBER Cc | 246.00 mp. | 10.73 % |
| SERVICII | 390.50 mp. | 17.03 % |
| CIRCULATII SI PARCARE | 304.95 mp | 13.30% |
| STATIE ALIMENARE CARBURANTI | 500.00 mp. | 21.80 % |
| TOTAL | 2293.15 mp. | 100.00 % |

3.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

Pana la data intocmirii prezentei documentatii nu au fost obtinute inca avizele detinatorilor de utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 474/13.02.2018.

Informatii referitoare la echiparea tehnico-edilitara existenta in limita zonei studiate sunt insa disponibile in avizele detinatorilor de utilitati obtinute anterior pentru documentatia PUZ care studia o suprafata de mare, resoectiv 10ha.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Conform aviz RAJA nr. 49/15742 din 13.01.2015

– In limita zonei studiate exista retele de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor vecine, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

– Pe amplasamentul A1 exista colectorul menajer Ov 700/1050mm beton (H=3,5m) conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.



- La limita de sud a amplasamentului A1 exista colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

- Pe amplasamentul A2 pot fi retele de canalizare interioara care apartin imobilelor vecine. Aceste retele nu apartin S.C.RAJA S.A.

- Pe strada Soveja exista conducta de distributie apa Dn 200mm F si colectorul pluvial Dn 500mm.

- Pe bd. Alexandru Lapusneanu exista conducta de distributie apa Dn 450mmPEHD, conducta de distributie apa Dn 3150mm Azb, colectorul menajer si colectorul pluvial Ov2000/3000mm B.

Conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:**

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform aviz ENEL, nr.1401141424/20.12.2014

- In limitele zonei studiate, exista retele de energie electrica LES 10+0,4KV, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Conform aviz RADET, nr.B25356/16.11.2014:

- In limitele zonei studiate exista retele termice, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

Conform aviz ELCEN, nr.4346/28.07.2016:

- In limitele zonei studiate exista retele termice, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform aviz CONGAZ, nr.852B/10.12.2014:

- In limitele zonei studiate exista conducte de gaze naturale de presiune medie si redusa, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

- Pe amplasamentul A1 exista conducta de distributie gaze naturale PE 100SDR 11 Dn 315mm si bransamentul PE 100SDR 11Dn 32mm al scarii B a blocului V1, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

TELECOMUNICATII

Conform aviz TELEKOM, nr.203/04/07/01CT/1834

- In limitele zonei studiate exista retele de telecomunicatii-cabluri Tc subterane, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

3.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform certificatului de urbanism 474/13.02.2018 se va obtine Decizia A.P.M. CONSTANTA, privind evaluarea de mediu.

Pentru zona studiată propusă prin prezenta documentație, au fost obținute anterior: Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 pentru elaborare PUZ – Zona delimitată de Str.Soveja (nord), Bd.Alexandru Lapusneanu (vest), Aleea Cameliei, Aleea Branduselor, str. Mioritei (vest), Aleea

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



Magnoliei, Aleea Voinicului, str. Primaverii (est) – Mun. Constanta si Avizul De Oportunitate nr. 109028/11.07.2014.

Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 a fost prelungit pana la data 13.11.2017.

Prin Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014 au fost solicitata si obtinuta DECIZIA Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – NR. 2720RP/03.10.2017, conform careia zona studiata nu necesita evaluare de mediu, deoarece:

- Planul nu intra sub incidenta art.28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta H.G. 445/2009, anexa 2 (proiecte de dezvoltare urbana).
- In conformitate cu HG nr. 1076/2004, art.11 si luand in considerare criteriile prntu determinarea efectelor semnificative potentiale asupra medului prevazute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.

Relatia cadru natural - cadru construit

Zona PUZ studiata este o zona urbana, puternic antropizata, in care exista multe constructii cu functiuni de locuire, echipamente publice, comert si servicii.

De asemenea, in cadrul acestui perimetru se regasesc atat spatiile verzi cat si terenuri proprietate privata, libere de de constructii, inscrise in zonele specificate in prezenta documentatie.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va intocmi studiul geotehnic, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente ce prezinta riscuri pentru zona, precum si zonele lor de protectie, respectiv:

- Colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa si nu poate fi deviat datorita dimensiunilor foarte mari.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate precum si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

CAPITOLUL 4: DISFUNCTIONALITATI

Disfunctionalitati in zona studiata din punct de vedere al:

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



- **funcțiunilor** - in zona ZRL2a - funcțiuni mixte care nu mai care nu mai corespund caracterului de zona de locuinte individuale
- **fondului construit** - in zonele ZRL4 - imagine urbana afectata de lipsa unui cadru unitar in ceea ce priveste reabilitarea, remodelarea fatadelor si amplasarea reclamelor, nerespectarea proiectelor initiale si/sau modificari arbitrare ulterioare in unele cazuri
- **circulațiilor** - alei auto de acces subdimensionate pentru traficul existent, utilizarea circulațiilor pietonale si spatiilor publice ca parcaje, parcaje publice si de rezidenta insuficient, trafic intens pe strada Soveja si b-dul Al. Lapusneanu, intersectie foarte a aglomerata in special in perioada sezonului estival, lipsa pistelor pentru biciclete
- **sistemului de spatii publice** - lipsa sentimentului de apartenenta si interes pentru spatiile publice, utilizarea acestora strict pentru nevoile de mobilitate, lipsa locurilor de joaca si de odihna, degradarea amenajarilor exterioare, in special a spatiilor plantate
- **regimului juridic** - neclarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice de cele ce revin in indiviziunea proprietarilor pentru gestionarea directa de catre asociatiile de locatari/societati mixte
- **echiparii tehnico-edilitare** - vechimea si capacitatea unor retele edilitare existente

CAPITOLUL 5: PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Conform PUG Mun. Constanta, cele doua amplasamente fac parte din zonele de reglementare ZRE4 si ZRL2A – ZONE DESTINATE LOCUINTELOR COLECTIVE P+4, RESPECTIV INDIVIDUALE P+2

Conform RLU PUG si Certificat de urbanism nr. 474/13.02.2018, amplasamentul A1 are interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

In zona studiata nu exista lucrari in curs de realizare sau alte proiecte aprobate. Materializarea planului ce face obiectul prezentului PUZ va conduce si la desfasurarea de lucrari pentru protectia mediului prin amenajarea ca spatii verzi a suprafetelor ramase libere in cadrul amplasamentelor studiate.

CAPITOLUL 6: CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

6.1 PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Prin Planul urbanistic zonal se propune pentru mentinerea caracterului zonei de reglementare ZRL4, din care face parte amplasamentul A1 si transformarea zonei ZRL2a din zona de locuinte in zona mixta ZRM1, deoarece din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanistici si regimului de inaltime existent, zona in care se afla amplasamentul A2 nu isi mai pastreaza caracterul aferent zonei ZRL2a., respectiv locuire individuala, acesta avand un caracter specific zonei mixte.

6.2 LUCRARI PROPUSE

Propunerile PUZ pentru zonele de reglementare existente sunt:

Zona de reglementare ZRL4 (A)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (A), se propun reglementari urbanistice noi pentru

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



amplasamentul A1 - str. Soveja, nr.27B si 27C, cu suprafata de 473mp – teren liber de constructii.

Pentru amplasament A1, teren liber care a generat PUZ, reglementarile urbanistice propuse sunt:

-Suprafata teren = 473mp

SUPRAFATA CONSTRUITA max = 189.20mp

SUPRAFATA DESAFASURATA max = 851.40mp

POT=40%;

CUT=1.8

RH=P+4, H la cornisa (str. Soveja)= 15m,

- Functiune predominanta: locuire
- Functiuni mixte: servicii, comert, alimentatie publica si birouri la parter in limita a maxim 40% din suprafata construita desfasurata
- Spatii verzi la sol, circulatii auto si pietonale
- Acces auto si pietonal la amplasament din alea de acces existenta la sud de amplasament si din strada Soveja
- Amplasarea fata de alinimantul strazii Soveja – noua cladire se poate amplasa pe aliniament .
- Amplasarea cladirii fata de limita de sud de proprietate, se va face cu respectarea zonei de protectie a colectorului pluvial existent, in limita suprafetei maxim edificabila, conform planurilor U03-Reglementari urbanistice si U04-Reglementari edilitare.
- Distantele minime intre limita suprafetei edificabile si cladire invecinate sunt:
 - 7metri fata de perete calcan bloc X1
 - 23,21metri fata de fatada nord bloc V1, scara C
 - 19,54metri fata de fatada nord bloc V1, scara B
 - 24,48metri fata de fatada nord bloc V1, scara A
- **Spatii plantate pe parcela: conform HCJC 152/2013 – 30% din suprafata parcelei, respectiv 141,90mp. Din suprafata de 141,90mp, minimum 94,6mp (20% din suprafata parcelei) spatii plantate, se vor amenaja la sol. Diferenta poate fi amenajata la sol, pe suprafata fatadelor sau a teraselor.**

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA- PROPUNERE - ZONA ZRL4A

| FUNCTIUNE | SUPRAFATA | % | SUPRAFATA | % |
|----------------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| LOCUINTE COLECTIVE P+3-P+4 | 6095.15mp | 22.28 % | 7296.29 | 27.32 % |
| ECHIPARE EDILITARA | 327.05mp | 1.22 % | 327.05mp | 1.22 % |
| TEREN LIBER Cc | 1365.22mp | 5.18 % | 0,00mp | 0.00 % |
| SPATII PLANTATE | 13440.56 mp | 50.33 % | 13604.60 mp | 50.94 % |
| CIRCULATII SI PARCAJE | 5479.26 mp. | 20.52 % | 5479.26mp | 20.52 % |
| TOTAL | 26707,20mp | 100.00% | 26707,20 | 100.00% |

INDICATORI URBANISTICI APROBATI/PROPUSI

| ZRE1 | | |
|------------------------|---------------|-----------|
| INDICATORI URBANISTICI | APROBAT (PUG) | PROPUS |
| POT | 30% | 40% |
| CUT | 1,5 | 1,8 |
| RH/ H | P+4 (15m) | P+4 (15m) |

Zona de reglementare ZRL4 (B)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (B) nu se propun modificari, se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alea carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



Zona de reglementare ZRL2a

Din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanitistici si regimului de inaltime existent, aceasta zona nu isi mai pastreaza caracterul aferent ZRL2a. Caracterul sau functional in acest moment este specific zonei mixta.

Astfel se propune transformarea zonei din zona de locuinte ZRL2a in zona mixta ZRM1.

Toate loturile existente fiind construite, acestea isi pastreaza reglementarile aprobate/autorizatiile emise.

Pentru amplasament A2, teren liber care a generat PUZ, reglementarile urbanistice propuse sunt:

- Suprafata teren = 246mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA max = 172,20mp
- SUPRAFATA DESAFASURATA max = 398,52mp
- POT max=70%
- CUT max=1.62
- RH=P+3, H max= 15,90m (str. Soveja)

- Functiune predominanta: locuire
- Functiuni: comert/servicii la parter
- Parcaje la sol, spatii verzi la sol, circulatii auto si pietonale
- Acces auto si pietonal la amplasament din alee carosabila existenta la sud de amplasament/din strada Soveja

- Amplasarea fata de aliniamentul strazii Soveja – noua cladire se poate amplasa pe aliniament
- Amplasarea fata de aliniamentul strazii Miorita – noua cladire se va amplasa fata de alinimanet in limita suprafetei maxim edificabila marcata pe plansa de Reglementari urbanistice.

- Noua cladire va fi amplasata fata de cladirile vecine existente: locuinta si sediu AJOFM Constanta, conform prevederilor Codului Civil.

- **Spatii plantate pe parcela: conform HCJC 152/2013 – 30% din suprafata parcelei, respectiv 73,80mp. Din suprafata de 73,80mp, minimum 24,60 (10% din suprafata parcelei) spatii plantate, se vor amenaja la sol. Diferenta poate fi amenajata la sol, pe suprafata fatadelor sau a teraselor.**

| BILANT TERITORIAL COMPARATIV - ZONA ZRL2a ->ZRM1 | | | | |
|--|------------------|----------|---------------|----------|
| FUNCTIUNE | EXISTENT | | PROBUS | |
| | SUPRAFATA | % | | |
| LOCUINTA INDIVIDUALA P+1+M | 421.70 mp. | 18.39 % | 421.70 mp. | 18.39 % |
| INSTITUTII PUBLICE | 430.00 mp. | 18.75 % | 430.00 mp. | 18.75 % |
| TEREN LIBER Cc – A2 | 246.00 mp. | 10.73 % | 0.00mp | 0.00 % |
| LOCUIRE SI SERVICII | 0.00 mp | 0.00 % | 246.00 mp. | 10.73 % |
| SERVICII | 390.50 mp. | 17.03 % | 390.50 mp. | 17.03 % |
| CIRCULATII SI PARCARE | 304.95 mp | 13.30% | 304.95 mp | 13.30% |
| STATIE ALIMENARE CARBURANTI | 500.00 mp. | 21.80 % | 500.00 mp. | 21.80 % |
| TOTAL | 2293.15 mp. | 100.00 % | 2293.15 mp. | 100.00 % |

INDICATORI URBANISTICI APROBATI/PROPUSI

| ZRE1 | | |
|-------------------------------|----------------------|---------------|
| INDICATORI URBANISTICI | APROBAT (PUG) | PROBUS |
| POT | 35-45% | 70% |
| CUT | 1-1,35 | 1,62 |
| RH/ H | P+2 (10m) | P+3 (15,9m) |

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Cladirile noi se vor racorda la retea de apa si canalizare existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la S.C.RAJA S.A.

Pentru realizarea unei cladiri noi pe amplasamentul A1 este necesara devierea colectorului menajer Ov 700/1050mm beton (H=3,5m).

La limita de sud a amplasamentului A1, exista colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa, ce nu poate fi deviat.

Conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectorului pluvial.**

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Cladirile noi se vor racorda la retea de alimentare cu energie electrica existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la ENEL.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Cladirile noi se vor racorda la retea de gaze naturale existenta pe baza avizelor ce vor fi abtinue de la Congaz.

Pentru realizarea unei cladiri noi pe amplasamentul A1 este necesara devierea conductei de gaze naturale existenta PE100 SDR 11Dn315mm si modificarea bransamentului existent PE 100 SDR11 Dn 315mm al scarii B al blocului V1.

Autorizatia de construire/desfiintare necesara repositionatii bransamentelor se vor obtine pe baza unui proiect intocmit de o societate autorizata ANRE.

PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe fiecare amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor cladiri se va face prin racordarea la retelele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever nu se vor



betona, nu se vor realiza constructiile definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

- **Protectia Aerului**

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume : gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona, prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele minime de spatii plantate.

In vederea evitarii generarii unor cantitati mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementarii planului, se recomanda ca beneficiarul sa asigure stropirea suficienta cu apa a amplasamentului, in vederea minimizarii cantitatilor de pulberi generate in atmosfera.

- **Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor**

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

In faza de constructie se va produce zgomot. Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

- **Protectia Impotriva Radiatiilor**

Nu este cazul.

- **Protectia Solului Si Subsolului**

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului.

Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deșeu (deșeuri menajere, deșeuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

- **Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominante existente si propuse, si anume locuire si functiuni complementare/compatibile cu locuirea.

De asemenea, prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate pe fiecare amplasament destinat construirii.

Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului .

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Epurarea si preepurarea apelor uzate



Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

De asemenea, pe fiecare amplasament vor exista platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Amplasamentul studiat nu este un teren degradat.

Pe amplasament se vor amenaja spatii plantate conform legislatiei in vigoare.

Organizarea sistemului de spatii plantate

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie. Pentru functiune propuse prin prezentul PUZ, locuire colectiva, suprafata minima de spatii plantate este 30%.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10%-20% din suprafata fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat la sol.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt stabilite in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10%-20% din suprafata fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat la sol.



Reabilitarea urbana a amplasamentului ce a generat studiul PUZ se va realiza tocmai prin stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care terenul liber existent va putea fi utilizat din punct de vedere urban.

Eliminarea disfuncțiilor din sistemul cailor de comunicatii si al rețelelor edilitare majore

Prin Studiul de trafic, intocmit pentru prezentul PUZ, au fost identificate disfuncțiile existente in sistemul de circulatie si au fost propuse masuri de ameliorare/rezolvare a acestora.

In ceea ce priveste rețelele edilitare existente, in avizele de specialitate obtinute in acest sens, nu au fost mentionate disfuncții referitoare la acestea.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazii special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deeurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deeurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deeurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipulării unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

PUZ – teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Primaverii, str. Miorita, alee carosabila, al. Branduselor, al. Mimozelor si bd. Al. Lapusneanu – faza Avize



CAPITOLUL 7: RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Planul ce face obiectul prezentului PUZ este de utilitate sociala, fara a fi de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului. Planul nu joaca un rol important in armonizarea cu alte planuri si programe de la nivel local, regional sau national. Prin pozitionarea amplasamentului, planul se inscrie in prevederile legale din domeniul protectiei mediului si in cele ale urbanismului impuse de Certificatul de urbanism nr. **474/13.02.2018**, cu referire la indicatorii urbanistici propusi.

CAPITOLUL 8: IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Analiza PUZ propus se va face cu respectarea cadrului juridic ce cuprinde (si nu numai) acte normative cum ar fi:

OUG 195/2005 - privind protectia mediului, aprobata prin Legea 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Lg 211/2011 - privind regimul deseurilor .

HG 856/2002 - privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

HG 349/2005 - privind depozitarea deseurilor .

O. MMGA 95/2005 - cu modificarile ulterioare, privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista naționala de deșeuri acceptate .

Lg. 249/2015 - privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje

OUG 5/2015 - privind deseurile de echipamente electrice si electronice

O.M1281/1121/2005 - privind stabilirea modalitatilor de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale in scopul-colectarii-selective

HG 1061/2008 - privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

HG 674/2007 - pentru modificarea și completarea Hotarârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea Zgomotului-ambiental.

STAS 10009-88 - Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot urban

Lg 101/2006 - privind serviciul de salubritate a localitaților

Ord.119/2014 - privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

CAPITOLUL 9: PIESE DESENATE

- 1.U01 Incadrare in teritoriu
- 2.U02 Situatie existenta
- 3.U03 Reglementari urbanistice

INTOCMIT,
MARIUS SOCARICI