**PLAN URBANISTIC ZONAL**

|  |  |
| --- | --- |
| INVESTIŢIA: | **PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN COMUNA MIHAIL KOGĂLNICEANU, JUDEȚUL CONSTANȚA** |
| BENEFICIARI: | **U.A.T. COMUNA MIHAIL KOGĂLNICEANU, SAT MIHAIL KOGĂLNICEANU** |

**FOAIE DE GARDĂ**

|  |  |
| --- | --- |
| INVESTIŢIE: | **Plan Urbanistic Zonal în Comuna Mihail Kogălniceanu, Județul Constanța** |
| LOCALIZARE: | **Jud. Constanța, Com. Mihail Kogălniceanu, Sat Mihail Kogălniceanu** |
| PROIECT Nr: | **5/4806/33/2018** |
| FAZA: | **PLAN URBANISTIC ZONAL** |
| BENEFICIARI: | **U.A.T. COMUNA MIHAIL KOGĂLNICEANU, SAT MIHAIL KOGĂLNICEANU** |
| PROIECTANT: | **S.C. ALIANA – TEAM CONSULTING S.R.L.** |
| **TABEL RESPONSABILITĂȚI** | |
| ŞEF PROIECT: | **Arh. Gabor Iuliana** |
| PROIECTANT URBANISM: | **Arh. Gabor Iuliana** |
| DESENATOR: | **Ing. Bodea George** |

#### BORDEROU

**A. PIESE SCRISE**

* Foaie de garda
* Borderou
* Volumul 1 – **MEMORIU DE PREZENTARE**

**B. PIESE DESENATE**

* U1: Încadrare în teritoriu
* U2: Analiza situației existente
* U3: Reglementări tehnico - edilitare
* U4: Reglementări urbanistice propuse
* U5: Proprietatea asupra terenurilor
* U6: Plan reglementarea circulației rutiere

Întocmit,

**Arh. Gabor Iuliana**

**VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE**

[1. INTRODUCERE - 5 -](#_Toc2613315)

[*1.1* DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - 5 -](#_Toc2613316)

[*1.2* OBIECTUL LUCRĂRII - 6 -](#_Toc2613317)

[*1.3* SURSE DOCUMENTARE - 7 -](#_Toc2613318)

[2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - 8 -](#_Toc2613319)

[*2.1* EVOLUȚIA ZONEI - 8 -](#_Toc2613320)

[*2.2* ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - 8 -](#_Toc2613321)

[*2.3* ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - 9 -](#_Toc2613322)

[*2.4* CIRCULAȚIA - 11 -](#_Toc2613323)

[2.5 OCUPAREA TERENURILOR - 12 -](#_Toc2613324)

[2.6 ECHIPARE EDILITARĂ - 16 -](#_Toc2613325)

[2.7 PROBLEME DE MEDIU - 17 -](#_Toc2613326)

[2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI - 17 -](#_Toc2613327)

[3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ - 18 -](#_Toc2613328)

[3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - 18 -](#_Toc2613329)

[3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. - 19 -](#_Toc2613330)

[3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL - 20 -](#_Toc2613331)

[3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI - 23 -](#_Toc2613332)

[3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI - 24 -](#_Toc2613333)

[3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE - 26 -](#_Toc2613334)

[3.7 PROTECȚIA MEDIULUI - 28 -](#_Toc2613335)

[3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - 30 -](#_Toc2613336)

[4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE - 30 -](#_Toc2613337)

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

# INTRODUCERE

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|  |  |
| --- | --- |
| OBIECTUL INVESTIȚIEI : | **Plan Urbanistic Zonal în Comuna Mihail Kogălniceanu, Județul Constanța** |
| AMPLASAMENT : | **Jud. Constanța, Com. Mihail Kogălniceanu, Sat Mihail Kogălniceanu** |
| BENEFICIAR : | **U.A.T. COMUNA MIHAIL KOGĂLNICEANU, SAT MIHAIL KOGĂLNICEANU** |
| FAZA DE PROIECTARE : | **PLAN URBANISTIC ZONAL** |
| PROIECT Nr : | **5/4806/33/2018** |
| PROIECTANT GENERAL : | **S.C. ALIANA – TEAM CONSULTING S.R.L.** |
| PROIECTANT URBANISM : | **Arh. Iuliana Gabor** |
| DATA REVIZIEI : | **MARTIE 2019** |

## OBIECTUL LUCRĂRII

### Solicitări ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localității conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 15.07.2013 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanțele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul:

* zonelor centrale ale localităţilor
* zonelor construite protejate şi de protecție a monumentelor
* zonelor de agrement şi turism
* zonelor/parcurilor industriale, tehnologice şi zonelor de servicii
* parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele
* infrastructurii de transport
* zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane
* altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii

Obiectul prezentei documentații constă în reglementarea zonelor de tip ZL2 – zona locuințelor individuale și colective mici existente P-P+2, ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4), ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale, ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 76 din 17.05.2018.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Prin P.U.G. Comuna Mihail Kogălniceanu elaborat în 2010 s-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale comunei, corelate cu prevederile de amenajare ale teritoriului și în condițiile respectării dreptului de proprietate.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din comuna Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu s-au desprins următoarele cerințe prioritare:

* îmbunătățirea calității legăturilor carosabile între localități;
* extinderea rețelei de apă existente;
* introducerea în intravilan a unor suprafețe pretabile pentru construcții;
* realizarea rețelelor edilitare inexistente.

## SURSE DOCUMENTARE

### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentații s-au elaborat următoarele studii si proiecte :

* Plan Urbanistic General Comuna Mihail Kogălniceanu

### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu prezenta documentație s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

* Plan topografic
* Studiu geotehnic

### Date statistice

Nu este cazul.

### Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Conform P.U.G. comuna Mihail Kogălniceanu, în satul Mihail Kogălniceanu, adiacent zonei de studiu este prevăzută extinderea rețelei publice de apă potabilă și a celei de canalizare. Totodată, se prevede modernizarea infrastructurii de transport rutier și pietonal, în localitatea Mihail Kogălniceanu, în vederea creșterii confortului urban și a siguranței traficului rutier, având ca obiective specifice: reabilitarea și modernizarea a 15 km drumuri comunale, extinderea rețelei de drumuri comunale cu 7 km și reabilitarea și modernizarea a 80 km trotuare.

# STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

## EVOLUȚIA ZONEI

### Date privind evoluţia zonei

Conform Studiului Geotehnic, care însoțește proiectul nr. 5/4806/33/2018, privind “*Elaborare Plan Urbanistic Zonal în comuna Mihail Kogălniceanu, jud. Constanța”,* lucrarea prezentă face referire la zona centrală a comunei Mihail Kogălniceanu din judeţul Constanța. Zona cercetată cuprinde atât partea de terasă cât și cea de luncă a pârâului Agi-Cabul.

În momentul elaborării prezentei documentații P.U.Z., pe teren s-au identificat elemente valoroase din punct de vedere istoric-cultural, precum: sistemul de apeducte roman, așezările neolitice Sitorman (cultura Hamangia şi Gumelnița), Biserica Romano-Catolică în stil gotic, Muzeul Etnografic Aromân.

### Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluţia localității

Zona de studiu este formată din fragmente ale cartierului central și centre de cartier.

### Potențial de dezvoltare

Prin acțiuni de reglementare a zonelor aferente intravilanului comunei Mihail Kogălniceanu se creează oportunitatea de derulare a investițiilor de natură rezidențială, ce pot contribui la creșterea economiei locale.

## ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care a generat P.U.Z. se află în Jud. Constanța, Com. Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu. Zona studiată se află în zona centrală a localității Mihail Kogălniceanu, fiind traversată de șoseaua națională DN 2 A.

### Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată beneficiază de acces carosabil spre satul Tîrgușor, prin intermediul drumului județean DJ 222 situat în nordul terenului. Pe lângă această cale rutieră, zona beneficiază de zonă carosabilă atât în partea de nord-vest, spre satul Nicolae Bălcescu, cât și în partea sudică spre orașul Ovidiu. Ambele căi de acces se realizează prin intermediul drumului național DN 2 A.

Adiacent amplasamentului, există rețea de apă potabilă și rețea de energie electrică. De asemenea, în zonă există rețea de canalizare. În cadrul localității Mihail Kogălniceanu există rețea de telecomunicații.

## ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Relieful

Teritoriul administrativ al comunei Mihail Kogălniceanu aparține din punct de vedere geomorfologic Platformei Dobrogei Centrale, cu subunitatea Podișul Dorobanțului.

Comuna este așezată pe platforma Podișului Dobrogei Centrale, pe versantul vestic al văii Carasu, pe cursul inferior al râului Casimcea. Înălțimile medii variază între 150 și 180 de m, depășind uneori 200 m. Pe laturile dunăreană și cea maritimă, altitudinile podișului coboară sub 100 m, conturându-se astfel, două subunități: Podișul Hârșovei, în partea Vestică și Podișul Istriei, care domină laguna Sinoe și câmpia joasă litorală pe grinduri și perisipuri Tașaul-Chituc, în est.

În partea de nord se evidențiază o erodare mai puternică, restul teritoriului prezentându-se sub forma unui platou ușor ondulat, cu înălțimi maxime de 140 m, în nord-vest și 100 m, în sud-est. Relieful include parțial depresiunea complexului lacustru Corbu-Tașaul.

### Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică de la nivelul comunei este alcătuită în principal de Râul Casimcea, care este cel mai important râu al Dobrogei. Acesta pleacă din podișul Dobrogei de Nord, aflându-se în partea de nord a teritoriului administrativ al comunei. Acesta traversează satul Piatra și se varsă în lacul Tașaul. Al doilea râu, care trece prin Mihail Kogălniceanu, pe direcția nord-sud, este Agi Cabul, care are curs de apă permanent începând de la sfârșitul anilor ’60, de când s-a pus în funcțiune sistemul de irigații. Acesta se varsă în canalul Dunăre-Marea Neagră. Pe lângă acestea, pe teritoriul comunei se află lacul Tașaul.

### Clima

Teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu îmbină caracteristicile de climat continental cu cele de climă de litoral maritim, marea exercitându-și influența pe cuprinsul unei fâșii litorale de 10-20 km lățime spre interiorul Dobrogei. Astfel, teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu este situat la limita vestică a zonei de influență a climatului maritim cu un regim termic mai omogen și un nivel scăzut de precipitații (250 – 380 mm/an) atât în anotimpul cald cât și în cel rece. Acest lucru afectează direct desfășurarea principalelor activități de producție agricolă desfășurate pe întregul teritoriu al comunei.

Temperaturile minime și maxime sunt cuprinse între -15  C și +35  C, permițând diversificarea culturilor agricole, pretabile mecanizării și irigării.

Vara, circulația aerului este determinată de anticiclonul Azorelor, care se deplasează spre Marea Mediterană și invadează teritoriul cu aer tropical nord-african, provocând temperaturi ridicate, secete și timp senin. Iarna circulația aerului este mai intensă, fiind determinată mai ales de anticiclonul siberian, ceea ce duce la pătrunderea vânturilor puternice și uscate din nord-est. În zona învecinată litoralului, datorită influenței Mării Negre, se înregistrează o întârziere a perioadei de răcire și încălzire a aerului, ceea ce face ca anotimpul de toamnă să fie mai lung și mai călduros, iar primăverile întârziate și mai răcoroase.

Adâncimea de îngheț (STAS 6054/77) pentru zona studiată este de 0,90 m. Stratul de zăpadă nu este continuu și de lungă durată ca în alte regiuni ale țării. Din observațiile făcute la stațiile climatice rezultă că stratul de zăpadă persistă, în medie, 30-40 de zile, Numărul zilelor cu ninsoare este în medie, între 10 și 20 de zile. Grosimea medie a stratului de zăpadă este destul de mică, sub 10 cm. Din cauza neuniformității și a vântului puternic de nord-est și nord, în timpul iernii zăpada este spulberată și troienită în jurul localităților sau a altor obstacole.

### Condiții geotehnice

**Cercetarea terenului**

În vederea stabilirii naturii terenului de fundare și a principalelor caracteristici fizice ale acestuia, pe amplasamentul cercetat, au fost executate manual cu sondeza de Ф2”, două foraje geotehnice până la adâncimea de cca. 5,00 m.

Succesiunea litologică a terenului de fundare din zonă este următoarea:

*Pentru zona de terasă:*

În suprafață întâlnim până la adâncimea de cca. 0,80 m un strat de umplutură de pământ negru și brun. Urmează până la adâncimea executării forajului (5,00 m) un orizont prăfos argilos nisipos loessoid, galben, cu puțin calcar degradat, puțin umezit, vârtos în general, mai umed în bază.

Valorile determinate ale indicilor geotehnici sunt:

* Pietriș – 63 – 2 mm;
* Nisip – 2 – 0,063 mm (16-17%);
* Praf – 0,063 – 0,002 mm (62 -63 %);
* Argilă – 0,002 mm (20-22 %).

*Pentru zona de luncă:*

În suprafață întâlnim până la adâncimea de cca. 0,60 m un strat de umplutură de pământ negru eterogenă. Urmează până la adâncimea de cca. 2,10 m un start de material deluvial prăfos argilos nisipos, umed-consistent. În continuare, până la adâncimea executării forajului (5,00 m), un orizont prăfos argilos cafeniu în suprafaţă, umed-consistent, galben în bază, ușor compact.

Valorile determinate ale indicilor geotehnici sunt:

* Pietriș – 63 – 2 mm;
* Nisip – 2 – 0,063 mm (18%);
* Praf – 0,063 – 0,002 mm (54 %);
* Argilă – 0,002 mm (28 %).

### Riscuri naturale

Acestea sunt determinate de clima alternantă cu ani secetoși, resursele limitate de apă care sunt distribuite neuniform pe suprafața comunei, calitatea necorespunzătoare a apelor subterane și de suprafață.

Conform STAS 11100/1/93 – terenul se încadrează în zona cu gradul 7 de seismicitate.

## CIRCULAȚIA

### Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Zona de studiu este traversată în partea de nord de drumul județean DJ 222, care permite accesul rutier către satul Tîrgușor. Pe lângă această cale rutieră, zona beneficiază de zonă carosabilă atât în partea de nord-vest, spre satul Nicolae Bălcescu, cât și în partea sudică spre orașul Ovidiu. Ambele căi de acces se realizează prin intermediul drumului național DN 2 A.

În teritoriu, singura rețea feroviară este de transport marfă și leagă aeroportul de rețeaua Constanța-Medgidia-Tulcea. La 9 km de comună, în localitatea Nicolae Bălcescu, se află o rețea feroviară de transport călători, care asigură legătura cu municipiile Constanța, Medgidia și Tulcea.

Pe raza localității se află Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu. Acesta are legături cu orașele importante europene și funcționează ca aeroport de rezervă pentru Aeroportul Internațional Henri Coandă, Otopeni.

Aeroportul posedă o pistă de aterizare-decolare în lungime de 3.500,00 m, şi are o capacitate de operare de 6 avioane/oră.

### Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesitați de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorităţi

În localitatea Mihail Kogălniceanu, drumurile sunt în mare parte asfaltate, restul fiind pietruite. Traficul rutier se desfășoară în condiții normale, cu excepția sezonului estival, când se înregistrează un trafic intens, atât cu autoturisme cât și cu autovehicule de mare tonaj. Drumurile necesită acțiuni de reabilitare și modernizare, drumurile comunale, în special, fiind degradate.

Transportul în comun se realizează la nivel rutier, prin intermediul autobuzelor și microbuzelor, pe drumul național DN 2 A, dar și pe drumul județean DJ 222.

În vederea fluidizării circulației rutiere, mai ales în sezonul estival, se dorește amenajarea intersecțiilor.

## OCUPAREA TERENURILOR

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu sunt :

1. **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici existente P - P+2:**

* Locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat sau cuplat;
* Locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente la scară;
* Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără toxicitate, birouri sau cabinete pentru exercitarea de profesiuni liberare (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din Aconstruită.

1. **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4):**
   * Locuințe colective medii;
   * Amenajări aferente locuințelor: parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
2. **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale:**
   * Activități agricole și industriale cu profil nepoluant, desfășurate în construcții, și care necesită suprafața de teren adiacentă;
   * Ferme de diferite dimensiuni, de creștere a animalelor și păsărilor, albinărit, etc;
   * Unități de industrie ușoară;
   * Unități de cercetare în agricultură, control al calității.
3. **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**
   * Se admit echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier și alte tipuri de noi echipamente publice.

### Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile prezente în zona de studiu se află în relație de complementaritate.

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

* **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici existente P - P+2**

Procent maxim de ocupare a terenului:

* Conform reglementărilor planurilor urbanistice aprobate, acolo unde acestea există și precizează acest lucru;
* POT maxim = 35%.
* **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4)**

Procent maxim de ocupare a terenului:

* + POT maxim de 20%.
* **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale**

Procent maxim de ocupare a terenului:

* + Conform reglementărilor planurilor urbanistice aprobate până la data aprobării RLU, acolo unde acestea există și se precizează acest lucru;
  + Conform PUZ, dar nu mai mult de 50%.
* **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

Procent maxim de ocupare a terenului:

* + Pentru construcțiile publice se vor respecta normele specific, dar nu va depăși procentul de 20% (POT=Aconstruită/Ateren x 100).

### Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial, se admit echipamente publice precum: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier și alte tipuri de noi echipamente publice.

De asemenea, în zona de activități agro-industriale sunt admise unități de industrie ușoară și unități de cercetare în agricultură, control al calității.

### Asigurarea cu spații verzi

* + **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici existente P - P+2**

Conform PUZ și a legislației specifice în vigoare sunt prevăzute spații libere vizibile din circulații publice care vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție pe minim 30% din totalul suprafeței de teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp.

* + **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4)**

În zona de studiu există suprafețe de teren catalogate ca fiind spații verzi. Spațiile libere vizibile din circulații publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție pe minim 30% din totalul suprafeței de teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp.

* + **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale**

Suprafețele libere din spațiul de retragere din spațiul de aliniament vor fi plantate cu arbori sau pomi în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe toată partea frontală a incintei. În interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu minim 20% din suprafaţă; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

* + **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori și arbuști. Sunt prevăzute parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de cca. 1 m înălțime.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform STAS 11100/1/93 – terenul se încadrează în zonă cu gradul 7 de seismicitate.

### Principalele disfuncţionalităţi

Nu este cazul.

## ECHIPARE EDILITARĂ

### Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

În sat Mihail Kogălniceanu, comuna Mihail Kogălniceanu, situația rețelelor edilitare se prezintă după cum urmează:

* Rețea publică de distribuție apă potabilă: adiacent zonei studiate există rețea publică de distribuție apă potabilă;
* Rețea publică de canalizare: În cadrul comunei Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu, există rețea publică de canalizare și epurare, compusă din colectoare de canalizare, stație de pompare, stație de epurare cu treaptă mecanică și biologică;
* Rețea de transport energie electrică: Comuna beneficiază de energie electrică asigurată de Enel Distribuție Dobrogea S.A.; de asemenea dispune de sistem de iluminat public;
* Rețea de telecomunicații: Comuna este racordată la rețeaua națională de telefonie Telekom;
* Rețea de alimentare cu căldură: În cadrul comunei Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu nu există rețea de alimentare cu căldură;
* Rețea de alimentare cu gaze: În cadrul comunei Mihail Kogălniceanu, sat Mihail Kogălniceanu, alimentarea cu gaze este realizată de către furnizorul DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE S.R.L.

### Principalele disfuncţionalităţi

În cadrul comunei, calitatea apelor subterane și a celor de suprafaţă este necorespunzătoare; se remarcă absența unui sistem de alimentare cu energie termică; colectarea deșeurilor se realizează în mod neselectiv.

## PROBLEME DE MEDIU

### Relația cadru natural – cadru construit

Terenurile cuprinse în zona de studiu sunt ocupate de construcții, precum: locuințe, funcțiuni complementare locuirii, unități agricole și industriale.

### Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Conform STAS 11100/1/93 – terenul se încadrează în zonă cu gradul 7 de seismicitate. În zona de studiu nu există rețele edilitare sau alte elemente care pot genera riscuri antropice.

### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

### Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

### Evidențierea potenţialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

## OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

### Opțiunile populaţiei și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Pentru dezvoltarea urbanistică şi creşterea calităţii vieții populaţiei din sat Mihail Kogălniceanu, conform PUG comuna Mihail Kogălniceanu, se desprind următoarele cerințe principale:

* Extinderea rețelei de apă existente;
* Realizarea rețelelor edilitare inexistente: rețea de alimentare cu energie termică.

### Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal, se urmărește să fie îndeplinite anumite reglementări, la nivelul zonei studiate, luând în considerare anumite condiții în ceea ce privește regimul de înălțime. Pentru subzona funcțională ZL 2 regimul de înălțime poate ajunge până la Hmax = P+4E, cu condiția retragerii ultimelor etaje. Pentru subzona ZL 4, se propune un regim de înălțime ce nu poate depăși P+4E. Zona cuprinsă între arterele Carpați, Vasile Lupu si Speranței este acum ZA 1 (Hmax = distanța dintre aliniamente), ZL 4 (Hmax = P+4E) și ZL 2 (Hmax = P+2E). Regimul de înălțime va putea fi mai mare (P+6E) doar în ZA 1 și ZL 4, modificând regulamentul actual. Pentru ZL 2, regimul de înălțime va putea ajunge până la P+4E, ultimele etaje fiind retrase (pentru a nu modifica substanțial zona).

# PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile studiului geotehnic:

* Amplasamentul construcției se află în zona centrală a satului Mihail Kogălniceanu, în intravilanul comunei Mihail Kogălniceanu.
* Din punct de vedere al alunecărilor de teren, zona se află într-o zonă cu potențial de producere al alunecărilor de teren relativ scăzut.
* Amplasamentul cercetat se încadrează în zona cu gradul 7 de intensitate macroseismică, valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns fiind Tc = 0,7 s, iar valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului este ag = 0,20 g, în cazul clădirilor noi și ag = 0,17 g în cazul construcțiilor existente.
* Depozitele loessoide ce fac parte din componența litologică a zonei studiate ating grosimi de 30-70 m.
* Apa subterană se află la adâncime (de la 2,20 m în zona de luncă și mai mari de 5,00 m în zona de terasă).

Concluziile planului topografic:

* Gradul de detaliere a punctelor măsurate a fost în funcție de configuratia terenului, a gardurilor, limitelor de proprietate, a detaliilor fixe din teren aflate pe limita zonei de studiu, în așa fel încât să fie redată cât mai fidel realitatea configurației terenului;
* Cotele de teren ale lotului care a generat prezenta documentație P.U.Z. sunt cuprinse între 78,89 m și 84,17 m (sistem de proiecție STEREO 70 și sistem de referință Marea Neagră).

## PREVEDERI ALE P.U.G.

### Căi de comunicaţie

Principalele căi de comunicație ale comunei sunt:

* drumul național DN 2 A Constanța–București, care asigură legătura comunei cu municipiul Constanța;
* drumul județean DJ 222 Mihail Kogălniceanu–Tîrgușor;
* drumul național DN 2A, care asigură legătura rutieră a localității cu municipiul Tulcea;
* stația de cale ferată Nicolae Bălcescu, situată la 9 km față de comună, care asigură legătura cu municipiile Constanța, Medgidia şi Tulcea.
* Aeroportul Internațional Constanța asigură legătura localității, dar și a întregului județ, cu diferite orașe din țară şi din străinătate, conferind astfel comunei o conotație specială în preocupările ridicării la rang de oraș.

### Relațiile zonei studiate cu localitatea și cu zonele vecine

Zona studiată este relaționată de restul localității Mihail Kogălniceanu prin intermediul drumurilor: DN 2 A și DJ 222.

Vecinătățile imediate ale zonei studiate sunt:

* Nord: UTR 4 și UTR 6;
* Est: UTR 6 și 7;
* Sud: Ocol Silvic Murfatlar;
* Vest: UTR 2.

### Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

În zona de studiu a prezentei documentații P.U.Z. nu sunt prevăzute schimbări funcționale. Se presupune realizarea unor reglementări, în vederea intervenirii asupra regimului de înălțime, la nivelul subzonelor aferente zonei în studiu.

### Lucrări majore prevăzute în zonă

Nu este cazul.

### Dezvoltarea echipării edilitare

În cazul **zonei de activități agro-industriale**, toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În **zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**, toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice; racordarea pluvialelor construcțiilor la canalizarea pluvială, se va realiza prin canale sub trotuar. Nu se vor dispune antene TV-satelit sau cabluri CATV în locuri vizibile.

### Protecţia mediului

Nu este cazul.

## VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

### Relaționarea cu formele de relief

Relaționarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în funcție de investițiile ulterioare, în baza unor ridicări topografice detaliate și a unor studii geotehnice specifice pentru fiecare lot în parte.

### Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona de studiu există suprafețe de teren catalogate ca fiind spații plantate, în cadrul Zonei locuințelor colective medii (P+3,4).

### Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Condiții de fundare si recomandări:

Zona de terasă:

* adâncimea minimă de fundare este de 1,50 m pentru fundațiile exterioare și de 1,00 m pentru cele interioare;
* presiunea convențională pe astfel de terenuri, în cazul fundării directe, va fi cuprinsă între 100 kPa ≥ Pconv ≤ 120 kPa;
* valorile coeficientului de pat „ks” pentru zonele mai sus menționate variază conform Normativului NP 112-2014, între 40000 ≥ ks ≤ 87000 kN/m3;
* umpluturile de lângă fundații se vor realiza din pământ galben, compactat, iar pe conturul clădirii se vor realiza trotuare din beton.

Zona de luncă:

* fundarea se va face direct cu presiuni mici, cu o presiune de aproximativ 80 kPa sau prin intermediul unor umpluturi/perne din material granular-balast, cu blocaj de piatră spartă, supraciupitură sau piatră de râu
* perna va avea grosimi și va suporta presiuni corespunzătoare:
  + 120 kPa – grosime de 1,00 m;
  + 150 kPa – grosime de 2,00 m.
* valorile coeficientului de pat „ks” pentru depunerile aluvionare variază conform NP 112-2014, între 40000 ≥ ks ≤ 87000 kN/m3;
* dacă odată cu deschiderea săpăturilor sunt depistate zone cu umpluturi eterogene, acestea vor fi considerate accidente subterane, vor fi eliminate în totalitate și înlocuite până la cota de fundare cu material granular compactat;
* dacă este cazul, săpăturile se vor executa cu sprijiniri și epuizmente corespunzătoare, iar fundațiile proiectate vor fu hidroizolate corespunzător, ținând cont de apropierea de cota de fundare a nivelului hidrostatic al apei subterane.

La proiectare, execuție si exploatare vor fi respectate măsurile prevăzute de Normativul NP125/2010 din care menționăm:

**În zona de terasă:**

* pentru construcțiile din clasa III și IV precum și pentru construcții civile, magazii, depozite etc, unde nu există procese tehnologice umede, rețele purtătoare de apă și nu intră în incidența unor sisteme de irigații, fundarea se va face direct;
* se vor lua măsuri specifice pentru menținerea umidității terenului în timpul execuției săpăturilor de fundații și exploatării construcțiilor, față de apele de precipitații
* pentru clădirile cu procese tehnologice umede se vor adopta măsuri de etanșare a lucrărilor și de îmbunătățire parțială a terenului de fundare, în scopul scăderii sensibilității la umezire;
* pentru construcțiile mai importante sau construcții cu sarcini concentrate se va îmbunătăți parțial terenul de fundare prin intermediul pernelor de loess conform C 29-1985, iar presiunea convențională adoptată pe acestea va fi de Pconv = 120-150 kPa, funcție de grosimea lor;
* în zona de pantă terenurile se vor amenaja, dacă va fi cazul, platforme unitare de construire prevăzute cu măsuri de protecție împotriva apelor de precipitații; se vor executa șanțuri de gardă și de descărcare a apelor pluviale, protejate corespunzător, iar în lungul șanțurilor se vor prevedea trepte de atenuare a vitezei apei, dacă va fi cazul;
* zonele în care grosimile stratului de umplutură vor fi mai mari decât cotele de fundare, vor fi considerate accidente subterane, vor fi eliminate în totalitate și golurile rezultate vor fi înlocuite până la cota de fundare cu pământ local curat cu umiditatea optimă de compactare (w = 12,0 – 15,0 %), compactat manual sau semi-mecanic în strate subțiri cu grosimea de cca. 15 cm.

**În zona de luncă:**

* în cazul construcțiilor industriale cu sarcini foarte mari sau cu eforturi diversificate se va opta, indiferent de tipul de teren, pentru o fundare indirectă prin intermediul unor coloane forate încastrate corespunzător;
* sarcina pe coloană forată singulară va fi în funcție de diametrul coloanei, de tipul piloților și de natura terenului; adâncimea finală de încastrare a coloanelor se va stabili prin observații de teren în momentul începerii forării coloanelor și analizării materialului extras din acestea.

### Adaptarea la condițiile de climă

Pentru investițiile ulterioare, adaptarea la condițiile de climă se va realiza prin materialele de construcție folosite pentru asigurarea confortului termic și prin respectarea normelor de proiectare și a condițiilor geotehnice.

### Valorificarea unor potențiale balneare – după caz

Nu este cazul.

## MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

### Organizarea circulației si a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

În vederea îmbunătățirii sistemului de circulație, se propune modernizarea căilor de acces și a modului în care se realizează circulația, astfel:

1. **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici existente P - P+2**
   * Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4.0 m lățime.
2. **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4)**
   * Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4.0 m lățime.
3. **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale**
   * Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6.0 m lățime.
4. **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**
   * Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-un drum de circulație public.

### Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare – garare etc.)

Nu este cazul.

### Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

### Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

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

### Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulament

Se propun următoarele subzone funcționale:

* + **ZL 1 – Zona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru protecția agricolă**
  + **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici;**
  + **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii;**
  + **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale;**
  + **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial;**
  + **ZB – Zona de activități legate de culte.**

### Destinația terenurilor din zonă

Nu este cazul.

### Categorii de intervenții urbanistice pe funcțiuni, în spiritul valorificării potenţialului existent și înlăturării disfuncționalităților

**În ceea ce privește regimul de înălțime:**

* Pentru subzona funcțională ZL 2 regimul de înălțime poate ajunge până la Hmax = P+4E, cu condiția retragerii ultimelor etaje.
* Pentru subzona ZL 4, se propune un regim de înălțime ce nu poate depăși P+4E.
* Zona cuprinsă între arterele Carpați, Vasile Lupu si Speranței este acum ZA 1 (Hmax = distanța dintre aliniamente), ZL 4 (Hmax = P+4E) și ZL 2 (Hmax = P+2E). Regimul de înălțime va putea fi mai mare (P+6E) doar în ZA 1 și ZL 4, modificând regulamentul actual.
* Pentru ZL 2, regimul de înălțime va putea ajunge până la P+4E, ultimele etaje fiind retrase (pentru a nu modifica substanțial zona).

**În ceea ce privește POT, situația se prezintă după cum urmează:**

* ZA 1: POT= 50%, își păstrează valoarea actuală
* ZL 4: POT= 20%, își păstrează valoarea actuală
* ZL 2 (locuire + dotări): 40%
* ZE (dotări de proximitate): 30%

CUT se va regla pe fiecare subzonă funcțională în parte, în funcție de POT și Hmax propuse.

### Bilanț teritorial comparativ, existent – propus

Nu se dorește extinderea sau restrângerea intravilanului cuprins în zona de studiu. Se va avea în vedere un set de reglementări cu privire la regimul de înălțime al subzonelor funcționale.

### Principalii indici urbanistici propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție (P.O.T. si C.U.T.)

Indicatori propuși la nivel de zonă studiată :

1. **ZL 2 – Zona locuințelor individuale și colective mici existente P - P+2**
   * POT maxim = 35%;
   * CUT maxim = 0.85;
   * Înălțimea clădirilor va fi P+1; înălțimea la cornișă nu va depăși 7.0 m, iar înălțimea maximă nu va depăși 10.0 m.
2. **ZL 4 – Zona locuințelor colective medii (P+3,4)**
   * POT maxim de 20%;
   * CUT maxim de 1.00;
   * Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 17.0 m la cornișă.
3. **ZA 1 – Zonă de activități agro-industriale**

* POT maxim - conform PUZ, dar nu mai mult de 50%;
* CUT maxim – conform PUZ dar nu mai mult de 0.3;
* Înălțimea nu va depăși distanța dintre aliniamente.

1. **ZE – Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**
   * POT maxim - pentru construcțiile publice se vor respecta normele specific, dar nu va depăși procentul de 20%;
   * CUT maxim = 0.5;
   * Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 10.0 m, iar la cornișă nu va depăși 7.0 m.

## DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### Alimentare cu apă (lucrări necesare pentru extinderea capacitaţii instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.)

Se propune extinderea rețelei de apă potabilă existentă în intravilanul existent al localității Mihail Kogălniceanu, inclusiv în zona studiată.

### Canalizare (îmbunătățiri și extinderi ale reţelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Se propun îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare, extinderi sau propuneri de noi stații de epurare, reabilitarea, modernizarea și retehnologizarea sistemului de canalizare și tratare a apelor uzate, ținând cont de precizările R.A.J.A. Constanța.

### Alimentare cu energie electrică (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)

Se propune extinderea sau devierea liniilor electrice și construirea de noi stații de transformare sau posturi de transformare, în vederea asigurării necesarului de consum electric.

### Telecomunicații (extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.)

Se propune extinderea liniilor de telecomunicații și noi amplasamente ale acestora, conform cu necesitățile furnizorilor de servicii de telefonie fixă și mobilă.

### Alimentare cu căldură (sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.)

Dezvoltarea sistemului de alimentare cu gaze naturale va duce, implicit, la schimbarea modului de încălzire a locuințelor, de la folosirea sobelor cu combustibil solid la utilizarea centralelor termice pe gaz, individuale sau colective.

### Alimentare cu gaze naturale – după caz (extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze în vederea asigurării necesarului de alimentare cu gaze naturale corespunzător dezvoltării urbanistice propuse.

### Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții amenajări specifice etc.)

Nu este cazul. Sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor se vor face în colaborare cu primăriile localităților învecinate și acelor cuprinse în zona metropolitană Constanța, în conformitate cu Strategia de Dezvoltare a județului Constanța.

## PROTECȚIA MEDIULUI

### Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Diminuarea surselor de poluare se va realiza prin reabilitarea, modernizarea și retehnologizarea sistemului de canalizare și tratare a apelor uzate, în vederea reducerii poluării solului și a pânzei freatice. De asemenea, se vor lua măsuri în cazul gestionării corespunzătoare a deșeurilor menajere și industriale.

### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului și prin respectarea condițiilor de construibilitate în conformitate cu studiul geotehnic elaborat.

### Epurarea și preepurarea apelor uzate

Procesul de epurare, dar și de preepurare a apelor uzate se va face în colaborare cu R.A.J.A., doar cu avizul acestui furnizor.

### Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere și asimilabile din comerț, instituții, nesortate pe categorii se vor depozita la groapa de gunoi. Pe platformele existente de colectare a deșeurilor și pe domeniul public se vor amplasa pubele pe sortimente de deșeuri, Acestea vor fi transportate și reciclate în cadrul capacităților de reciclare a deșeurilor din județ.

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

Procesul se va efectua prin exploatarea rațională a terenurilor agricole și împădurirea terenului. Sunt necesare lucrări de apărare împotriva inundațiilor prin reprofilarea și dalarea albiei pârâului Agi Cabul în localitatea Mihail Kogălniceanu.

### Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune extinderea rețelei de spații verzi amenajate existente și amenajarea de parcuri în zone centrale.

### Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Condiții obligatorii pentru faza D.T.A.C. :

* supravegherea arheologică pe toată durata executării lucrărilor asupra terenului;
* supravegherea arheologică se va realiza de către o instituție specializată: muzeu, instituție de învățământ superior etc.;
* beneficiarul va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța despre data începerii lucrărilor;
* raportul de supraveghere arheologică va fi depus după finalizarea acestuia la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
* în cazul descoperirii de vestigii arheologice în timpul lucrărilor, beneficiarul va sista lucrările, în vederea solicitării autorizației și executării cercetărilor arheologice preventive.

### Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

### Valorificarea potenţialului turistic si balnear – după caz

Nu este cazul.

### Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicaţie și al rețelelor edilitare majore

În vederea îmbunătățirii sistemului de circulație, se prevede reabilitarea și extinderea infrastructurii de transport rutier și pietonal din localitatea Mihail Kogălniceanu, în vederea creșterii confortului urban și a siguranței traficului rutier pe raza localității.

Pentru eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare se propun:

* extinderea și modernizarea rețelei de distribuție a apei potabile, în vederea creșterii calității vieții pentru locuitorii comunei;
* reabilitarea, modernizarea, retehnologizarea sistemului de canalizare și tratare a apelor uzate, în vederea reducerii poluării solului și a pânzei freatice, prin colectarea și epurarea apelor uzate la nivelul localității Mihail Kogălniceanu.

## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafaţa sau lungimea lucrării)

Nu este cazul

### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213 / 1998

Suprafața de studiu însumează **33,45 ha** și este inclusă atât în proprietatea privată, cât și în domeniul public.

### Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul.

# CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei

Prin prezenta documentație se propun anumite reglementări cu privire la regimul de înălțime, POT, CUT și funcționalitatea zonei de studiu.

### Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervențiile propuse în zona studiată sunt:

* maximizarea Procentului de Ocupare a Terenului conform HG 525/1996;
* maximizarea Coeficientului de Utilizare a Terenului;
* reglementări în ceea ce privește regimul de înălțime al clădirilor amplasate în zona de studiu, astfel: în zona de proximitate a Drumului Național se impune un regim de înălțime P-P+4, unde pe alocuri sunt deja existente imobile cu regim de înălțime P+4E, iar în zona cuprinsă între str. Speranței, str. Vasile Lupu și str. Carpați se dorește un regim de înălțime de la P+4 la P+6;
* în toată zona se va propune o zonă cu funcționalitate mixtă; fiind o zonă centrală se pretează la locuințe unifamiliale, locuințe colective, spații comerciale, spații cu funcțiuni de deservire a populației.

### Priorităţi de intervenție

În cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal, toate categoriile de intervenție menționate anterior, ce susțin materializarea programului de dezvoltare, reprezintă priorități asupra cărora va trebui să se intervină.

### Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prin realizarea propunerilor prezentei documentații se asigură dezvoltarea coerentă a fondului construit in zonă.

### Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare (adâncirea propunerilor pentru unele investiții – prin P.U.D.; proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; montaje ale etapelor viitoare – actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.)

Condiții obligatorii pentru faza D.T.A.C. :

* supravegherea arheologică pe toata durata executării lucrărilor asupra terenului;
* supravegherea arheologică se va realiza de către o instituție specializată: muzeu, instituție de învățământ superior etc.;
* beneficiarul va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța despre data începerii lucrărilor;
* raportul de supraveghere arheologică va fi depus după finalizarea acestuia la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
* în cazul descoperirii de vestigii arheologice în timpul lucrărilor, beneficiarul va sista lucrările, în vederea solicitării autorizației și executării cercetărilor arheologice preventive.

Întocmit,

**Arh. Gabor Iuliana**