**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA**

**DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 21 din 08.04.2024**

**Titular : IBO AGRO TURISM S.R.L.,** cu sediul in Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Bdul Tomis, nr. 271, bl. L9C, sc. A, et. 4, ap. 18.

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 174 RP /12.01.2024,privind avizarea din punct de vedere al protectiei mediului pentru**:**   **PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,** amplasat in Judetul Constanta, Orașul Ovidiu, Sat Poiana, extravilan, Parcela A300/38/2+A300/38/3+A300/37/1+A300/37/2+A300/38/1 Lot 27/2,

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M Constanta din data de 31.01.2024,va comunicam **decizia** A.P.M. Constanta :

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

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

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

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

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

* Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a Avizului de Mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au fost publicate în datele de 09.01.2024 şi 12.01.2024 in ziarul „Cuget Liber”.
* Decizia nr. 10/31.01.2024, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 31.01.2024, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;
* Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 21.03.2024 in ziarul „Cuget Liber", in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

**Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:**

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

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

Terenul se învecinează astfel:

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

101606, 102182, 101820, 101881, 112115.

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

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

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

A. Locuire

- locuințe individuale și semicolective, locuire de vacanță

B. Funcțiuni complementare

- turism de mici capacități: vile, bungalouri, pensiuni

- comerț: alimentație publică, comerț de proximitate

- servicii: cosmetică, frizerie, etc.;

- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;

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

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

de alergare și biciclete, hipodrom, etc.

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

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

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

Funcțiuni complementare admise:

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

- spații verzi.

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

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

Utilizări admise cu condiţionări:

- echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;

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

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

- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice;

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

Înălțimea construcțiilor:

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

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

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

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

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

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

Funcțiune dominantă: **locuire (individuală)**

Funcțiuni complementare admise:

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

◦ funcţiuni terţiare;

◦ funcţiuni de cult;

◦ funcţiuni din domeniul cultural;

◦ funcţiuni de sănătate şi asistență socială;

◦ funcţiuni de educație şi cercetare;

- spații verzi;

- mică producție manufacturieră;

Utilizări admise:

- locuinţe individuale;

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

- parcaje la sol;

- spaţii verzi amenajate; grădini de cultură agricolă;

- spaţii libere pietonale;

Utilizări admise cu condiţionări:

- anexe gospodăreşti în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200

mp/unitate locative.

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

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

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

nu specifică altfel.

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

**POTmax = 30%.**

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

***Căile de comunicație***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Regimul maxim de înălțime astfel:*

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

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

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 1,0**

**Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

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

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

***In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :***

*- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;*

*- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.*

*- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;*

*- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.*

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

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

**Celzin LATIF Lavinia-Monica ZECA**

**Intocmit,**

**consilier Camelia COSTACHE**

NOTA: redactat in 3 ( trei) exemplare.