



Intravilan oraș CERNAVODĂ,

# MEMORIU DE PREZENTARE

## STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, COMPLETARE FUNȚIUNI ADMISE PENTRU EDIFICARE IMOBILE CU FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 . DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea documentației:** ELABORARE PUZ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, COMPLETARE FUNȚIUNI ADMISE PENTRU EDIFICARE IMOBILE CU FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE
- **Beneficiar :** S.N. NUCLEARELECTRICA S.A. (SNN) prin SUCURSALA CNE Cernavodă
- **Amplasament :** oraș CERNAVODĂ, str. MEDGIDIEI, F.N., nr. Cad. 103298, intravilan oraș Cernavodă
- **Faza de proiectare :** DOCUMENTATIE TEHNICA OBTINERE AVIZE
- **Proiectant general:** S.C. PINTILIE PARTNERS ARCHITECTURE ENGINEERING S.R.L.
- **Proiectant urbanism:** S.C. OPSCAPE HUB S.R.L. – TULCEA, ARH. COSMIN-TUDOR VIZIREANU
- **Nr.proiect /data elaborării :** 215/2024

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 1/20   |



## 1.1 . OBIECTUL PUZ

### • Solicitari ale temei - program

Conform prevederilor art.31 – (5) a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Planul Urbanistic Zonal va studia amplasamentul propus si va reglementa detaliat reglementari noi 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;
- dimensiunile si functiunile zonei de edificabil;
- modul de incadrare in planul de amplasament studiat;
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal in/din incinta;
- echiparea cu utilitati a zonei;
- situatia juridica si circulatia terenului.

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea introducerii de reglementari in vederea amplasarii pe viitor a unor constructii, amenajari de incinta, accese pietonale si auto, parcare, imprejmui, care sa corespunda cerintelor, atat din punct de vedere tehnic cat si al calitatii arhitecturale unei asemenea functiuni – zona de activități productive, subzona spațiilor publice și servicii aferente C.N.E.

Destinatia noii cladiri va fi "spatiu de birouri" in care activitatea de bază va fi consultarea, elaborarea, intocmirea, verificarea, tiparirea si emiterea prin mijloace clasice sau utilizand echipamente informatice a documentatiei ce descrie obiectul de activitate al CNE Cernavoda.

Cladirea va fi prevazută cu posturi de lucru individuale pentru personalul de conducere, posturi de lucru individuale, organizate pe grupuri functionale pentru personalul de executie, spatii comune precum sali de sedinte, oficii, grupuri sanitare, coridoare. Împărțirea funcțională a spațiilor se va realiza la propunerea proiectantului arhitect și aprobarea beneficiarului, urmărindu-se acomodarea a aproximativ 100 persoane pe nivel cu respectarea funcțiilor de bază (spații birouri de diverse capacități, săli ședințe cu capacități apropiate de beneficiar, oficii, spații tehnice, spații de circulații, etc.)

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 2/20   |

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, COMPLETARE FUNCȚIUNI ADMISE PENTRU EDIFICARE IMOBILE CU FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE, conform certificat de urbanism emis de Primaria CERNAVODĂ, s-a solicitat necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal.

Vecinatati :

Vecinătăți:

- NORD-EST: NC 101967 (parcare suplimentară pavilion #2, lot 2 – oraș Cernavodă), 104295 (drum județean 223 tronson Cernavodă-Saligny)
- SUD-EST: teren neînscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară
- SUD-VEST: NC 103398
- NORD, NORD-VEST: NC 103398

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în cazul în care se solicită o modificare a prevederilor unei documentații de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care să demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate.

P.U.Z.-ul, având un caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

Prin prezentul plan se analizează modul optim de integrare a noii funcțiuni în relația cu vecinătățile, impactul peisajului, accesul, distanțele obiectivului față de zone protejate, soluționarea utilitatilor, probleme de mediu.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii de probleme după caz :

- regimul de construire ;
- funcțiunea zonei ;
- înălțimea maximă admisă ;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT);

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 3/20   |

- procentul de ocupare a terenului (POT) ;
- retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- dimensiunile si functiunile zonei de edificabil;
- modul de incadrare in planul de amplasament studiat;
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal in/din incinta;
- echiparea cu utilitati a zonei;
- situatia juridica si circulatia terenului.
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice ;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica ;
- masuri de protectia mediului ;
- reglementari specifice detaliate-permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ ;

Planul trateaza posibilitatea de dezvoltare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

Descriere :

Planul din prezentul memoriu se refera la reglementarea unei noi subzone functionale pe amplasament si anume:

1. **A – zona de activități productive, subzona A3 – Is, subzona spațiilor publice și servicii aferente C.N.E.,** care va cuprinde ca functiune dominanta instituti publici și servicii. Functiunile complementare sunt :
  - parcare sau/si garare
  - depozitare produse fara nocivitate
  - alte servicii

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Prezenta documentatie apare in urma dorintei de solutionare zonala a tuturor acestor probleme enumerate in tema generala de proiectare, pe problematici distincte, urmarind sa ofere solutii specifice de principiu pentru: organizarea urbanistica, stabilirea accesului in incinta si redimensionarea echiparii tehnico-edilitara necesare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala, conform P.U.G. si strategie de dezvoltarea a initiatorului de plan.

Zona este reglementata conform PUG aprobat prin HCL nr. 242/2014 – zona V – ZONA ZONA SPAȚIILOR VERZI, subzona V2 – subzonă spații verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 4/20   |

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Cernavodă si Regulamentul local aferent,
- Documentatie fotografica;
- Deplasari pe teren;
- Tema de proiectare; Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

#### Studii

1. Elemente preluate din Planul de Amenajare a Teritoriului Național.
2. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanta
3. Alte studii

- **Date statistice**

Nu detinem informatii si date statistice.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Nu este cazul.

#### **Obiectivul proiectului**

**CNE CERNAVODĂ se afla intr-un proces de dezvoltare a capacitatii prin multiple investitii care se vor succeda in perioada urmatoare si care vor fi tehnic interconditionate. Platforma aflata acum in exploatare nu poate acoperii necesarul de spatii prognozate ca fiind necesare pentru proiectele de investitii mai ales cele destinate personalului.**

**Obiectivul proiectului se contituie in rezolvarea necesarului de spatii de birouri pentru personalul CNE Cernavoda pe un teren aflat in imediata vecinatate a platformei principale**

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Cernavodă este un oraș din județul Constanța, 44°20'17"N, 28°02'01"E. Are o populație de 19.890 locuitori (2005), suprafata este de 46.69 km<sup>2</sup>, iar densitatea populatiei este de 426 loc./km<sup>2</sup>.

Situat la bifurcatia Canalului si a Dunarii, pe traseul magistralelor care leaga Constanta si litoralul de Bucuresti si restul tarii (magistrala feroviara dubla, electrificata la 166 km de Bucuresti si 59 km de Constanta, D.N. 22C la 64 km de Constanta, canalul la km 64 +400,

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 5/20   |

Dunarea la km 300 fata de Sulina) si la intersectia cu DJ 223 ce leaga asezarile dobrogene din lungul Dunarii, orasul este nod de comunicatii de interes national. Oraşul are port la Dunăre, iar în apropiere se află Centrala Nucleară de la Cernavodă, singura centrală de acest tip, (CANDU), din România.

Teritoriul administrativ al orasului Cernavoda se învecineaza cu :

- la nord, comuna Seimeni;
- la est, comunele Stefan cel Mare (Saligny) si Mircea Voda ;
- la vest fluviul Dunarea cu orasul Fetesti si comuna Stelnica;
- la sud, comunele Rasova si Pestera.

## 2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Incinta studiata se afla amplasata in partea de sud a orasului CERNAVODĂ.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Relatiile cu orasul :

Accesul in zona orasului Cernavoda se realizeaza astfel:

Trafic feroviar prin:

- magistrala feroviara nr.8, Bucuresti — Constanta;
- linia ferata secundara Saligny — Cernavoda oras, pe care se transporta atât marfuri generale (cereale, materiale de constructii, materiale reciclabile, etc.) cât si marfuri periculoase (motorina, pacura, etc.) ce au ca beneficiar C.N.E. Cernavoda.

Traficul rutier in zona este deservit de o retea formata din o autostrada (A2), drumuri nationale (DN22C pe relatia Constanta-Cernavoda), drumuri judetene (DJ) si comunale (DC).

Transportul naval:

În zona Cernavoda transportul naval se realizeaza pe Dunare si pe canalul Dunare — Marea Neagra.

Canalul Dunare — Marea Neagra face legatura între Marea Neagra (port Constanta Sud - Km 0 al canalului) si Dunare (port Cernavoda Km 64 + 410, respectiv Km 299 pe Dunare).

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 6/20   |

Canalul are doua ecluze, una la Cernavoda si una la Agigea, care-l impart în 3 biefuri. În zona Cernavoda (între Km 61 + 000 si Km 59 + 000) exista un canal de derivatie pe care se afla statia de pompare Cernavoda, iar lateral, lângă statia de pompare se afla un stavilar ce deservea sistemul de irigatii Carasu (în prezent inutilizabil datorita vechimii). Canalul Dunare — M. Neagra se încadreaza în clasa VI pentru ape interioare, clasa cea mai înalta pe plan mondial (conform standardelor ONU/CEE).

Traficul aerian:

Cel mai apropiat aeroport este cel de la Constanta (aeroportul international Mihail Kogalniceanu amplasat la aproximativ 35 km. Aeroportul are atât destinatie civila cât si militara.

### 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Clima**

Dobrogea are un climat continental caracterizat in special de precipitatii mai reduse fata de restul tarii, fiind considerata zona I de ariditate (500 mm/an),amplitudini termice mari (~ 68C) si durata mare de stralucire a soarelui (~2200 ore/an).

Planul nu constituie o amenintare pentru igiena si sanatatea oamenilor, a vecinatatilor si a mediului, nu emite gaze toxice, nu polueaza, fiind luate masuri pentru depozitarea deseurilor.

Lucrarile prevazute nu afecteaza mediul inconjurator.

Prin realizarea noii cladiri de birouri si relocarea personalului in aceasta, se elibereaza zona care va deservi Unitatile 3 si 4 ca si organizare de santier si totodata se preconizeaza rezultate pozitive in ceea ce priveste satisfactia si sanatatea personalului, mediu si costuri de intretinere.

- **Relieful**

Relieful este de o mare varietate, alternandu-se dealuri de înaltime, dimensiuni si forme diferite cu vai sinuoase, pante neuniforme sau versanti abrupti si zone impadurite.

Teritoriul Orasului Cernavoda are un relief accidentat, cu frecvente rape si taluze active. In vatra orasului diferenta de nivel între cota cea mai joasa (+10,0 mrMB) si cota cea mai ridicata (103,74 mrMB) este de 93,70 m pe distanta de 1000 m. Pantele nu sunt uniforme, intalnindu-se tronsoane de strazi cu pante avand valori de peste 10 % in profilul longitudinal.

#### Riscuri naturale

Amplasamentul nu prezinta riscuri naturale.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 7/20   |



## 2.4.CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene (dupa caz)**

Accesul principal in zona studiata se realizeaza din DJ223C.

Se propune eliminarea atât de pe teren, cât și radierea din cartea funciară a servituții cu privire la prezența căii ferate de pe amplasament.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Nu se propun interventii pentru transportul in comun.

Pentru accesul pe amplasament se propune amenajarea unor accese în partea de NORD a terenului, cu deschiderea de 4,00 m, având un sens unic de circulație. De asemenea, este prevăzută o ieșire spre DJ223C în partea de NORD-EST a sitului, amenajată astfel încât să existe posibilitatea de întoarcere a autovehiculului pe drumul județean.

Terenul studiat se află într-o zonă accesibilă din punctul de vedere al circulației, deservită de transport public și trasee velo.

## 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Conform PUG, functiunea dominanta a zonei este cea de zone verzi. Forma terenului este neregulata, prielnica, totusi amplasarii rationale a unei clădiri destinate serviciilor publice aferente C.N.E.. Terenul este liber de constructii.

Principalele functiuni urbanistice ale perimetrului invecinat sunt zona spații verzi, căi de comunicație și zona de activități productive.

Se apreciaza ca amplasamentul nu presupune disfuncționalitati deosebite, fiind considerat favorabil pentru constructia de servicii publice.

- **Relationari intre functiuni**

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctii la nivel de relationare cu vecinatatile existente.

- **Gradul de ocupare al zonei**

In zona există clădiri aferente zonei de activități productive.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 8/20   |





Fondul construit existent este nou, realizat din materiale durabile si de calitate.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata are asigurate servicii publice.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

### CIRCULATIE

- drumul de acces este intr-o stare bună din punct de vedere calitativ, iar avand in vedere faptul ca zona este in continua dezvoltare, va creste asadar si gabaritul strazilor, din grija autoritatii publice locale;

### FOND CONSTRUIT

- nu s-au identificat disfunctiuni la nivelul fondului construit;

### ECHIPARE EDILITARA

- nu exista disfunctii;

### PROTEJAREA ZONELOR

- nu s-au identificat disfunctiuni majore, imobilul reglementat nu se afla in zone protejate arheologice si de mediu;

### ZONE CU RISC NATURAL

- nu au fost identificate riscuri naturale;

#### 2.6.ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord in imediata vecinatate la toate utilitatile urbane.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 9/20   |

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic (s-a studiat P.U.G.-ul existent) si nici patrimoniu natural.**

In relatia cadru natural – cadru construit, A – zona de activități productive, subzona A3 – Is, subzona spațiilor publice și servicii aferente C.N.E nu intra in contradictie cu vreun element construit astfel incat sa fie afectata zona, se respecta distantele conform Ordinului 119/2014.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere necesitatea crearii unor zone noi subzone functionale – A3-Is – subzona insitutțiilor publice și servicii aferente C.N.E., comunitatea locala consideram ca va fi favorabila realizarii unor astfel de investitii.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand intemeiata intentia acestuia de a dezvolta subzona **A3 – Is, subzona spațiilor publice și servicii aferente C.N.E** S-a respectat legislatia in vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Nu exista concluzii;

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI

Conform P.U.G. -ului orasului CERNAVODĂ si R.L.U. aprobat prin H.C.L., obiectivul se afla in intravilanul municipiului, pe un teren cu categoria de folosinta curți construcții.

De asemenea, este prevăzut pe lotul analizat o zonă cu categoria de folosință cale ferată, în prezent aceasta fiind dezafectată. În cadrul PUZ se propune eliminarea acesteia din cadrul terenului.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relatia amplamentului cu vecinatatile din punctul de vedere al reliefului este una favorabila, pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului a fost una ideala in sensul punerii in valoarea a obiectului de investitii.

Pe amplasament nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 10/20  |

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Asigurarea locurilor minime de parcare, a spatiilor verzi intretinute corespunzator, a utilitatilor, a strazilor propuse prin grija autoritatii publice locale.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La elaborarea prezentei documentatii urbanistice s-au avut in vedere urmatoarele elemente de analiza si criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a orasului;
- statuarea unei dezvoltari durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-functionala din care sa rezulte natura dominanta a activitatii de baza si anume insituții publice și servicii aferente C.N.E.;
- amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie existente si propuse;
- recomandari si prescriptii vizand utilizarea unor materiale de constructii, finisaje exterioare, inclusiv la acoperisuri si invelitori;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidentierea indicatorilor urbanistici propusi;

#### ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de o retragere de 10,00m fata de limita de proprietate din partea de est, 5,00 m în partea de sud si 3,50 m față de linia de proprietate din partea de vest.

#### EDIFICABILUL

- EST – 10,00 m
- SUD – 5,00 m
- VEST – 3,50 m

#### REGIM DE INALTIME

D+P+6E (+28,00m) la cornișă sau atic;

#### INDICI DE OCUPARE

- P.O.T.(prop.) – 40,00%
- C.U.T.(prop.) – 2,5

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 11/20  |

### BILANT TERITORIAL:

| SUPRAFATA ZONA STUDIATA - 143 523,00mp   | EXISTENT            |  | PROPUS              |             |
|--|---------------------|--|---------------------|-------------|
|  | mp                  | %  | mp                  | %           |
| V2 - SUBZONA SPAȚII VERZI, SCUARURI, FĂȘII PLANTATE  | 67 740,00mp         | 47%  | 63 105,00mp         | 44%         |
| A3 - SUBZONA UNITĂȚI DE PRODUCȚIE AFERENTE C.N.E.  | 47 820,00mp         | 33%  | 47 820,00mp         | 33%         |
| A3-Is - SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AFERENTE C.N.E.   | -                   | -  | 4 635,00mp          | 3%          |
| Ccr - CIRCULAȚII   | 6 580,00mp          | 5%   | 6 580,00mp          | 5%          |
| ALTE TERENURI  | 21 383,00mp         | 15%  | 21 383,00mp         | 15%         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>143 523,00mp</b> | <b>100%</b>  | <b>143 523,00mp</b> | <b>100%</b> |
| Retrageri:<br>Aliniament = 15,00 m din axul drumului<br>Retragere cale ferată dezafectată (VEST) = 10,00 m<br>SUD = 5,00 m |                     | POT max = 40%<br>CUT max = 2,5<br>H = D+P+6E (+28,00m) la cornișă sau atic<br>Sp <sub>verzi</sub> <sup>max</sup> = 30% |                     |             |

### BILANT TERITORIAL PE LOT

| TEREN PROPRIETATE 103298<br>S <sub>i</sub> = 4 635,00 mp |                      | EXISTENT           |             | PROPUS             |             |
|--|----------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
|  |                      | mp                 | %           | mp                 | %           |
| categoria de folosință                                   | CURȚI CONSTRUCȚII    | 2 743,00 mp        | 60%         | 4 635,00 mp        | 100%        |
|  | CĂI FERATE           | 1 063,00 mp        | 23%         | 0 mp               | -           |
|  | CURȚI CONSTRUCȚII    | 830,00 mp          | 17%         | -                  | -           |
|  | <b>TOTAL</b>         | <b>4 635,00 mp</b> | <b>100%</b> | <b>4 635,00 mp</b> | <b>100%</b> |
| utilizarea terenului                                     | CONSTRUCȚII          | -                  | -           | 1 854,00 mp        | 40%         |
|  | AMENAJĂRI            | -                  | -           | 463,50 mp          | 10%         |
|  | SPAȚII VERZI         | -                  | -           | 1 390,50 mp        | 30%         |
|  | CIRCULAȚII           | -                  | -           | 927,00 mp          | 20%         |
|  | TERENURI NEUTILIZATE | 4 635,00 mp        | 100%        | -                  | -           |
|  | <b>TOTAL</b>         | <b>4 635,00 mp</b> | <b>100%</b> | <b>4 635,00 mp</b> | <b>100%</b> |

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Infrastructura de acces si de utilitati necesare obiectivului de investitii se realizeaza concomitent cu obiectul de investitii.

- **Alimentarea cu apa**

Se propune extinderea rețelilor de apă și canalizare.

- **Evacuarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelilor din zona.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 12/20  |

- **Evacuarea apelor uzate tehnologice**

Nu rezulta ape uzate tehnologice.

- **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele publice de energie electrica care pot asigura necesarul de energie electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric se poate asigura din retelele existente in zona amplasamentului - prin grija initiatorului de plan pe baza unor contracte incheiate cu autoritatea publica locala si/sau administratorul de retele.

Se are in vedere posibilitatea asigurarii necesarului de energie electrica prin solutii locale din surse regenerabile cum ar fi panourile fotovoltaice, panouri solare, pentru consumuri mici, etc. dupa caz.

- **Telecomunicatii**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

- **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale pe carburanti solizi sau lichizi sau/si energii/surse regenerabile.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale prin grija initiatorului de plan.

- **Gospodarie comunala**

- **deseuri menajere** : in incinta detinuta se are in vedere amenajarea de platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea si eventual tratarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

#### Date generale:

Prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

Se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de preepurare a apelor uzate.

Se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de potabilizare a apelor captate.

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 13/20  |



Se va asigura la nivel de parcela depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.

La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemeni acestea vor fi intretinute corespunzator.

Prin plan se are in vedere evidentierea potentialului economic, atat al comunei, cat si al zonelor limitrofe.

In vecinatatea amplasamentului se afla in derulare un plan care are acelasi scop.

Evaluarea impactului efectiv de mediu asupra unui amplasament are rolul de a furniza informatii factorilor de decizie astfel incat sa fie adoptate cele mai adecvate masuri pentru reducerea sau eliminarea efectelor negative care pot aparea.

Raportat la nivelul zonei studiate, cat si de localitate, adoptarea planului nu va genera impact cumulat asupra factorilor de mediu. Proiectele pe care le va genera acest plan vor avea impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu. Suprafata reglementata cumulate prin ambele planuri este de 4 635mp, iar propunerile de plan, precum largirea strazii, extinderea de retele si schimbarea functiunii nu au impact semnificativ.

Impactul cumulat exercitat nu va fi semnificativ mai mare fata de cel actual deoarece amplasamentul este inclus intr-o zona deja antropizata in care interventia umana este tot mai prezenta.

• **Tabel centralizator pentru factori de mediu faza de plan :**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Tip structura/unitati locative | -structura rezidentiala cu functiune de spații publice și servicii aferente C.N.E.;  |
| Descriere cladiri :            | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Suprafata : Sc maxim pe lot – 1 085mp</li> <li>b. Regim de inaltime : D+P+6E</li> <li>c. Accesul in incinta se realizeaza din strada Medgidiei. De asemenea, se va amenaja un drum privat cu acces in incinta pentru autovehicule.</li> <li>d. Parcaje : In proiectare se va respecta HCL nr.201/2017 privind aprobarea Regulamentului pentru numarul minim de locuri de parcare.</li> </ul> |
| Utilitati                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentarea cu apa</b></li> </ul>  |

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 14/20  |



Se propune dezvoltarea echiparii edilitare in zona directa a amplasamentului. Exista retele in zona, dar la o distanta fata de amplasament.

Viitoarele cladiri vor fi racordate la retea care se va extinde prin grija initiatorului de plan.

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

Se propune dezvoltarea sistemului de evacuare a apelor uzate menajere.

In situatia in care acestea nu se dezvoltă pana la faza de proiect, se are in vedere rezolvarea in sistem local individual (bazin vidanjabil, separator de grasimi, microstati de epurare, dupa caz).

- **Evacuarea apelor uzate tehnologice**

Funciunea propusa nu se incadreaza in activitatile care genereaza ape uzate tehnologice sau contaminare cu uleiuri (Spalatorii auto; Parcari auto; Vulcanizari; Aeroporturi; Depozite de petrol; Service-uri auto; Statii de alimentare cu combustibili; Unitati industriale, in care este necesara tratarea apelor contaminate cu hidrocarburi), pentru care este necesara dotarea incintei cu separator de hidrocarburi. Eventualele scurgeri accidentale nu prezinta un pericol pentru factorii de mediu.

In urmatoarele faze de proiectare se vor calcula si propune solutii adecvate conform temei de proiectare, se are in vedere asigurarea masurilor de protectie a mediului prin dotarea cu separator de produse petroliere pentru zona de parcare.

- **Evacuarea apelor pluviale**

Cat priveste viitoarele ape pluviale, acestea se vor deversa gravitational spre zonele inierbate din incinta. In urmatoarele faze de proiectare se vor calcula si propune solutii adecvate conform temei de proiectare.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Nu se propune dezvoltarea echiparii edilitare. Exista retele in zona. Asigurarea necesarului de consum electric se

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 15/20  |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>poate asigura din retelele existente in zona amplasamentului, cat si prin solutii locale din surse regenerabile cum ar fi panourile fotovoltaice, panouri solare, pentru consumuri mici, dupa caz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Telecomunicatii</b><br/>Nu se propune dezvoltarea echiparii edilitare. Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila si servicii de internet prin sistem wireless.</li> <li>• <b>Alimentare cu energie termica</b><br/>Nu se propune dezvoltarea acestor retele.<br/>Apa calda si incalzirea se vor face cu instalatii individuale. Incalzirea spatiilor respective se va realiza cu corpuri statice.</li> <li>• <b>Alimentarea cu gaze naturale</b><br/>Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.</li> <li>• <b>Gospodarie comunala</b><br/>In incinta se vor asigura platforme colective dimensionare corespunzator capacitatilor dezvoltate.</li> </ul> |
| <p>Descrierea altor planuri din zona care ar putea gerena impact cumulat asupra factorilor de mediu</p> | <p>Evaluarea impactului efectiv de mediu asupra unui amplasament are rolul de a furniza informatii factorilor de decizie astfel incat sa fie adoptate cele mai adecvate masuri pentru reducerea sau eliminarea efectelor negative care pot aparea.</p> <p>Raportat la nivelul zonei studiate, cat si de localitate, adoptarea planului nu va genera impact cumulat asupra factorilor de mediu. Proiectele pe care le va genera acest plan vor avea impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu. Suprafata reglementata cumulate este de 4635,00mp, iar propunerile de plan, extinderea de retele si schimbarea functiunii nu au impact semnificativ.</p>  |

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 16/20  |



### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- Extinderea rețelilor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale prin grija initiatorului de plan.
- Se propune eliminarea zonei de cale ferată din incinta terenului în suprafață de 1063,00mp;

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Amplasamentul, în prezent este identificat ca proprietate publică aparținând orașului, se propune schimbarea regimului juridic în proprietate aparținând persoanelor fizice și juridice.

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Tipuri de proprietate

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” sunt evidențiate următoarele tipuri de proprietate:

- proprietate a persoanelor fizice și juridice;
- proprietate publică a orașului/județului/statului;

Scopul acestei documentații este de a identifica suprafețele de teren și proprietarii acestora.

### 4. CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșura)
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșura)

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 17/20  |



• Planul urbanistic zonal trateaza unitar aceasta zona in vederea dezvoltarii urbanistice armonioase, amenajarii teritoriului si echiparii edilitare.

• Categoriile de interventie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jaloneaza atat activitatile de proiectare si avizare, cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarii parcelei cat si de proprietarii retelelor publice din zona. Factorii implicati in realizarea programelor de investitii sunt institutiile implicate in procesul de avizare/aprobare si initiatorul planului care trebuie sa aiba in vedere includerea in programele de investitii a lucrarilor propuse prin prezentul plan.

- Emiterea avizelor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal in Comisia Tehnica de Urbanism a municipiului Cernavodă
- Aprobarea prin Hotarare a Consiliului Local al municipiului Cernavodă
- Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectul de autorizatie de construire
- Emiterea punctului de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului pentru investitie, in cazul in care nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- Notificarea de catre solicitant a autorizatii administratiei publice locale cu privire la mentinerea solicitarii de obtinere, ca act final, a autorizatiei de construire, pentru investitiile la care autoritatea competenta pentru protectia mediului a stabilit necesitatea evaluarii impactului asupra mediului si a emis indrumarul conform legislatiei privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Emiterea avizelor si acordurilor, precum si a actului administrativ al autoritatii pentru protectia mediului competente privind investitiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- Elaborarea documentatiei pentru executarea lucrarilor de constructii;
- Depunerea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente;
- Emiterea autorizatiei de construire;

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Prevederile prezentului plan se inscriu in directia de dezvoltare prevazuta.

Categorii principale de interventie, materializarea programului de dezvoltare

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 18/20  |



- Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;
- Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, retele de canalizare, energie electrica, gaze naturale, prin grija initiatorului de plan;
- Amenajarea de spatii verzi prin grija initiatorului de plan ;

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin prezentul plan evidentiaza costurile ce vor fi suportate de investirii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale, precum si etapizarea realizarii investitiilor.

#### Prioritati de interventie

- Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;
- Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, retele de canalizare, energie electrica, gaze naturale, prin grija initiatorului de plan ;
- Amenajarea de spatii verzi si locuri de parcare in incinta prin grija initiatorului de plan;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

**Elaboratorul documentatiei considera initierea prezentelor obiective de investitii ca oportune si necesare in vederea dezvoltarii spatiului urban.**

Cooperarea cu autoritatile publice si respectarea rolului coordonator al documentatiilor de urbanism este esential in aplicarea si respectarea prevederilor legale.

Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.

- Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;
- Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, retele de canalizare, energie electrica, gaze naturale prin grija initiatorului de plan ;
- Amenajarea de spatii verzi si locuri de parcare prin grija initiatorului de plan ;
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

Dat fiind prevederile urbanistice ce analizeaza o dezvoltare mai complexa, etapele de dezvoltare vor fi puse in practica astfel :

- Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;
- Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, retele de canalizare, energie electrica, gaze naturale - prin grija initiatorului de plan ;
- Amenajarea de spatii verzi si locuri de parcare - prin grija initiatorului de plan ;

| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 19/20  |



- Edificarea constructiilor propuse – prin grija initiatorului de plan sau prin alti investitori interesati ;

- Monitorizarea implementarii prevederilor documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se realizeaza de catre structura de specialitate din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, din cadrul autoritatilor administratiei publice – U.A.T. municipiul Cernavodă prin structura de urbanism;

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie. Dupa aprobare, P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

b) fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;

c) declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investitii ce implica exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

d) respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

e) alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale.



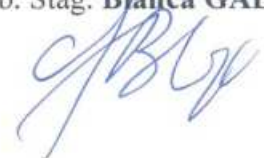
Elaborator,

Arh. Urb. **Mirela DIDĂ**

Arh. **Cosmin-Tudor VIZIREANU**

Redactat,

Urb. Stag. **Bianca GALBUR**



| DATA   | EMITENT | COD PROIECT | FAZA | DISCIPLINA | REVIZIA | INTOCMIT | PAGINA |
|--------|---------|-------------|------|------------|---------|----------|--------|
| 240627 | PPAE    | SNN_Cer     | PUZ  | -          | 00      | CTV      | 20/20  |