

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL I - DATE GENERALE

I.01. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – IMOBIL CU DESTINATIA CENTRU EDUCATIONAL

I.02. AMPLASAMENT OBIECTIV

Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpie la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populată stațiune turistică de pe Litoral, se află pe malul unei lagune, având o plajă de 7 km lungime, plajă care continuă cu alți 6 km pe teritoriul orașului Năvodari.

Municipiul se învecinează cu orașele Navodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud (cu aceste trei localități fiind lipit), orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est.

Zona studiată prin PUZ, în suprafața de aproximativ 17334 mp, este amplasată în partea de vest a Municipiului Constanța, delimitată de Str. Steagului la nord, str. Biruintei la est, str. Baba Novac la sud și Str. Soveja la vest.

Locația în care urmează să se realizeze investiția, în suprafața totală de **499 mp din acte** se află în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța. Terenul are accesul auto și pietonal din Str. Biruintei pe latura estică și are deschidere și la str. Steagului pe latura nordică și se învecinează:

La **nord** - Strada Steagului

La **sud** - vecin IE215318

La est - Str. Biruintei

La vest - vecin – teren necadastrat



Localizare zona studiată prin PUZ



Localizarea terenului studiat

I.03. BENEFICIARUL LUCRARILOR

S.C. NEW DOBROGEA TURISM S.R.L. - Municipiul Constanta, str. Docherilor nr. 2, et. 3, Jud Constanta.

I.04. PROIECTANT GENERAL

S.C. ED COM'96 S.R.L.

I.05. PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM

Urb.Arh. Alexandru Costandache

Urb.C.Arh. Rodica Ungureanu

I.06. SOCIETATE SPECIALIZATA MEDIULUI

I.07. FAZA PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.08. CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- HOTARARE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizata*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordinul 19 din 2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Legea nr. 86/2000 pentru ratificarea Convenției privind accesul publicului la informații participarea publicului la luarea deciziei și accesul la justiție în probleme de mediu semnată la Aarhus în data de 25.06.1998;

CAPITOLUL II – NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentatii consta in reglementarea zonei studiate in cadrul P.U.Z. in vederea construirii unui imobil cu destinatia depozitare si comert en-gros flori, localizate in intravilanul Municipiului Constanta, jud. Constanta.

Conform **Avizului de oportunitate nr. 9283 din 16.01.2024** se vor stabili reglementarile urbanistice pentru terenul in suprafata de 499 mp, in vederea realizarii unui imobil cu destinatia **centru educational**, in intravilanul Municipiului Constanta, jud. Constanta.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Prin realizarea acestui proiect se urmareste:

- cresterea contributiei la dezvoltarea complexa, armonioasa si durabila a zonei ;
- crearea de noi locuri de munca;

- atingerea treptata, dar in ritm sustinut, a parametrilor minimali de performanta, pe piata Uniunii Europene.

CAPITOLUL III – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

III.01 ETAPE DE DEZVOLTARE – DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Asezare - Suprafata

Municipiul Constanta este asezat in judetul Constanta in extremitatea de sud-est a Romaniei. Suprafata teritoriului administrativ este de 1121,66 km².

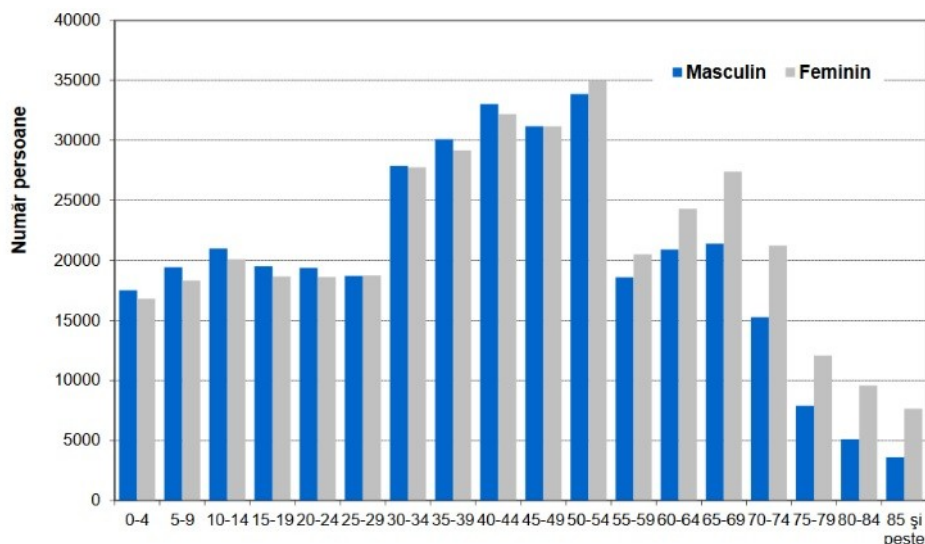
Numar de locuitori

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Constanța se ridică la 263.688 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 283.872 de locuitori.

Bilant demografic

In cadrul acestui teritoriu, municipiul Constanta impreuna cu localitatile invecinate concentreaza o populatie permanenta de 491.692 locuitori (64% din populatia totala a judetului) concentrata pe o suprafata de doar 30% din teritoriul judetului si un numar mediu de populatie flotanta si turisti in perioada sezonului balneo-turistic de peste 1.000.000 de persoane. Cea mai mare parte a populatiei este concentrata in mediul urban (404.655 locuitori din care 316.263 de locuitori in municipiul Constanta si 88.392 locuitori in celelalte orase componente ale Zonei Metropolitane Constanta), restul populatiei de 87.037 locuitori fiind concentrata in mediul rural.

Populația după domiciliu pe grupe de vârstă și sexe, la 1 iulie 2022



Sursă: DJS

Mediul economic

Constanta a dainuit si s-a dezvoltat de-a lungul celor 2500 de ani de istorie ca oras port, iar peste 100 de ani zona reprezinta o importanta atractie turistica, fiind in prezent vizitata de circa un milion de turisti annual.

Desi dezvoltarea intregii zone metropolitane este in mod natural influentata de aceste doua repere, treptat, Constanta si-a diversificat oportunitatile si avantajele competitive, fiind in prezent un important pol economic, industria navala, sectorul energetic si industria petro-chimica distingandu-se in mod special. De asemenea, Constanta este in prezent un centru universitar in continua dezvoltare, in care studiaza cca 25.000 de studenti, iar numarul acestora creste de la an la an, atragand studenti din intreaga regiune, dar si de peste hotare.

III.02. INCADRAREA IN LOCALITATE

Locatia in care urmeaza sa se realizeze investitia , in suprafata totala de 499 mp din acte se afla în intravilanul municipiului Constanta si se incadreaza in categoria “proprietate privata a unei persoane juridice” conform actelor doveditoare ce fac parte din prezenta documentatie. Terenul are accesul auto si pietonal din str. Biruintei – la est, si strada Steagului – la nord.

Coordonatele STEREO 70 ale terenului ce a generat PUZ, sunt prezentate in tabelele de mai jos (atasat documentatiei se regaseste si un fisier Excel cu aceste coordonate).

Nr crt.	X	Y
1	304960939	789751455
2	304966533	789739767
3	304954426	789732401

4	304948.47	789729104
5	304942508	789725805
6	304934517	789744471
7	304940823	789746941
8	304947127	789749413
9	304957542	789753808

Coordonatele STEREO 70 ale zonei de reglementare in care se situeaza terenul ce a generat PUZ, sunt prezentate in tabelele de mai jos (atasat documentatiei se regaseste si un fisier Excel cu aceste coordonate).

Nr crt.	X	Y
1	305003.287	789700.840
2	304967.685	789769.835
3	304784.614	789694.554
4	304819.173	789607.024

III.03. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

In judetul Constanta predomina relieful de podis cu altitudine redusa, cu valori sub 200m, doar in nordul judetului altitudinea atingand pe alocuri 250m. Podisul Casimcea ocupa partea de nord a judetului, iar in partea de sud se intinde Podisul Dobrogei de Sud care seamana cu o campie inalta, avand un aspect calcaros. Litoralul Marii Negre este format la nord din cordoane de nisip, care separa lacurile de mare, iar in partea sudica se remarca o faleza abrupta formata din calcare si leoss cu inaltimi de 15-30m.

Hidrologia

In partea estica a judetului Constanta se afla Marea Neagra, cea mai importanta unitate hidrografica a judetului Constanta. Datorita asezarii geografice, Marea Neagra este o mare continentală. Suprafata Marii negre este de 411.540 km². Datorita configuratiei tarmului si reliefului submarin, adancimea apei este mai mica in jurul malului romanesc. Datorita aportului de apa dulce, salinitatea scade odata cu apropierea de tarm(pentru ca se varsa mai multe ape dulci in mare).

Reteaua hidrografica este formata din urmatoarele cursuri de ape: Dunarea, Valea Carasu, Valea Baci, si Casimcea. Reteaua hidrografica mai cuprinde si lacuri naturale si de lunca, lagune cum ar fi Oltina, Istria, Sinoe, Corbu, Techirghiol, Tasaul, Nuntasi, Siutghiol, Tatlageac, Mangalia, precum si limanele marine. De asemenea s-au dat in exploatare Canalul Dunare- Marea Neagra pe o distanta de 64,2 km, Canalul Poarta Alba-Midia pe o distanta de 27,5 km si alte canale de irigatii din Valea Carasu.

Clima

Regimul climatic temperat-continental caracteristic judetului Constanta este influentat de pozitia geografica , situanduse intre Dunare si Marea Neagra, precum si de particularitatile fizio-geografice ale

teritoriului. In zona litorala, climatul temperat-continental prezinta o influenta marina. Climatul maritim este caracterizat prin veri a caror caldura este atenuata de briza marii si ierni blande, marcate de vanturi puternice si umede ce bat dinspre mare.

III.04. CIRCULATIA

Zona Metropolitana Constanta beneficiaza de o pozitionare geografica avantajoasa, fiind situat pe rutele a 3 coridoare de transport pan-europen: Coridorul IV (Berlin-Dresda/Nurnberg-Praga – Viena – Bratislava – Győr – Budapesta -Arad -Bucuresti – Constanta – Sofia Salonic/Plovdiv Istanbul), Coridorul IX si Coridorul VII (Constanta – Canalul Dunare – Marea Neagra – Dunare – Main – Rijn – Portul Rotterdam) – care leaga Marea Nordului de Marea Neagra prin culoarul Rhin – Main – Dunare.

Reteaua de transport existenta in zona asigura legatura cu toate retelele tarilor vecine, precum si cu cele din tarile Europei si Asiei. Totodata culoarul european nr.9 (Marea Baltica, Kiev, Chisinau, Iasi, Bucuresti) face confluenta la Bucuresti cu Culoarul nr 4.

De la nord la sud zona este traversata de drumul european E60 precum si de A2 – Autostrada Soarelui, proiect finalizat in anul 2012, care leaga Bucuresti de Constanta, iar de la est la vest de drumurile europene E87 si E675, care leaga Constanta de Bulgaria.



III.05. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul municipiului Constanta are o suprafata totala de 124,89 km² reprezentand cca 1,8 % din suprafata judetului Constanta. Suprafata intravilana a Municipiului Constanta a fost in anul 2014 de 59,95 km² conform datelor INS.

Situatia actuala teren ce a generat PUZ

In prezent, amplasamentul ce a generat PUZ se afla in intravilanul Municipiului Constanta si este incadrat in categoria curti constructii. Este liber de constructii si nu prezinta imprejmuiri.

III.06. ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de utilitati : alimentare cu apa si colector menajer, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale.

Racordarea viitoarelor imobile la retelele de utilitati se va realiza in baza avizelor si in functie de raspunsul si mentiunile institutiilor avizatoare ce detin retele in zona.

III.07. ACTIVITATI DESFASURATE

Folosinta actuala a terenurilor conform Certificatului de Urbanism este Curti constructii. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate zona este incadrata in **ZRL4** – subzona locuintelor colective (P+3-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

III.08. CONSTRUCTII HIDROTEHNICE

In zona studiate PUZ nu exista constructii hidrotehnice.

III.09. PROBLEME DE MEDIU

Conform Studiului de Fundamentare de Mediu, pentru stabilirea zonelor de protectie sanitara, tehnologica si de gospodarie comunala s-au identificat toate sursele si obiectivele care necesita zone de protectie conform legislatiei in vigoare, si au rezultat urmatoarele:

Cursuri de apa de suprafata – nu este cazul, pe amplasamentul PUZ nu au fost identificate cursuri de apa de suprafata.

Surse de alimentare cu apa potabila – In zona exista retea de alimentare cu apa .

Statii de epurare – Nu este cazul;

Platforme de gunoi – nu este cazul, in cadrul zonei studiate si in vecinatati nu sunt prezente astfel de platforme de deseuri;

Conducte de transport produse petroliere, gaze, linii de inalta tensiune etc. - In zona studiate exista retea de alimentare cu energie electrica si , retea de alimentare cu gaze naturale.

Intreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale;- nu este cazul.

III.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Au fost luate in considerare optiunile si cerintele autoritatile locale, pareri ale populatie cu privire la Municipiul Constanta dar si a factorilor interesati cu privire la zona studiate:

- Se va tine cont de functiunea propusa prin documentatia de fata si se va propune o dezvoltare coerenta care sa nu produca dezechilibre in teritoriu;
- A fost avuta in vedere relationarea circulatiilor propuse aferenta zonei studiate cu trama stradala existenta;

Se va tine cont de impactul asupra mediului si a masurilor luate pentru prevenirea accidentelor.

III.11. MANAGEMENTUL DESEURILOR

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

III.12. BILANT SITUATIA EXISTENTA TEREN INVESTITOR

DESTINATIA	NR CADASTRAL 243398	
	mp	%
Constructii	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00
Circulatii si parcaje (in limita terenurilor proprietate)	0,00	0,00
Teren neutilizat	499	100
Total teren investitor	499	100

III.12.1 BILANT SITUATIA EXISTENTA ZONA CE SE REGLEMENTEAZA

DESTINATIA	ZRL4	
	mp	%
Constructii	3150	18,17
Circulatii carosabile	6831	39,40
Circulatii pietonale	2834	16,37
Parcaje	1608	9,27
Spatii verzi	2412	13,91
Teren neutilizat	499	2,88
Total zona studiata	17334	100

CAPITOLUL IV – DISFUNCTIONALITATI

Terenul ce a generat documentatia urbanistica de tip P.U.Z., amplasament ce va fi reglementat in vederea diversificarii functiunilor admise, are destinatia si categoria de folosinta a terenului existenta: curti constructii. Este liber de constructii si nu prezinta imprejurii.

In vecinatatea zonei studiate exista retele de utilitati (alimentare cu apa si colector menajer, gaze naturale, telecomunicatii si electricitate.).

Accesul auto

La momentul actual, conform situatiei existente in teren, amplasamentul ce a generat documentatia urbanistica de tip P.U.Z. are acces direct catre cai de comunicatie pe laturile de nord si est. Accesul la zona studiata se poate realiza din Str. Soveja si din Str. Baba Novac, prin reseaua interna

de strazi secundare. Circulatia pietonală se desfășoară pe trotuarele amenajate aferente circulatiei auto.

Drumurile interioare

Nu este cazul.

Rețeaua de cai ferate

Transportul feroviar, de marfă și călători, se derulează în principal pe magistrala București – Ciulnita – Fetești – Constanta, dar și pe traseul Fetești – Constanta – Tulcea. Prin linia ce străbate întreaga țară: Constanta – București – Brașov – Deva – Arad, municipiul Constanta are legătură cu Ungaria, Austria și vestul Europei.

Căile ferate din zona de proximitate a municipiului Constanta au o lungime de cca. 406 km. Pe relația Constanta – București circulă zilnic 11 trenuri, alte 6 leagă Constanta de Tulcea, punctul de începere a Deltei Dunării, iar 14 trenuri circulă zilnic spre sud, spre Mangalia.

În ceea ce privește transportul feroviar de marfă, acesta este foarte bine dezvoltat și beneficiază de o infrastructură modernă și adaptată tuturor categoriilor de servicii solicitate.

Rețele de utilitati

In zona studiata exista rețele de utilitati.

Managementul deșeurilor.

Managementul deșeurilor este asigurat de cei ce utilizeaza terenurile analizate conform tipurilor de activitati desfasurate.

Trafic de pasageri si siguranta acestuia

Nu este cazul.

CAPITOLUL V – PROIECTE APROBATE/ LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Planul General de Urbanism in vigoare aprobat prin HCL nr. 653/1999, cu valabilitate prelungita prin HCL 429/2018, a inregistrat, de-a lungul unei perioade de 17 ani, multiple interventii importante prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale si a Planurilor Urbanistice de detaliu aprobate, devenind astfel depasait in raport cu noile realitati economice si teritoriale ale orasului, ceea ce impune actualizarea acestuia si pastrarea liniilor directoare ale strategiei anterioare care s-au dovedit corecte, amendarea celor care au fost invalidate sau alterate de evolutia dezvoltarii orasului in ultimii ani.

CAPITOLUL VI – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal studiaza si reglementeaza o suprafata de teren de 17334 mp.

Documentatia P.U.Z. analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru amplasarea si realizarea obiectivului de investitie **imobil cu destinatia centru educational**, pe un teren cu suprafata de 499 mp pe str. Biruintei, nr. 62,64, Lot 1 si Lot 2.

Scopul documentatiei PUZ propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala, in conformitate cu solicitarile beneficiarului :

- centru educational

- invatamant prescolar si scolar
- cresa
- sanatate (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale)
- sedii de birouri
- sali de antrenament pentru diverse sporturi
- locuinte individuale si colective
- servicii comerciale
- alimentatie publica
- parcaje la sol si in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii
- servicii bancare, filiale bancare
- societati de asigurari

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.Z., pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

RLU produce efecte si devine obligatoriu dupa aprobarea documentatiei de urbanism aferente de catre Consiliul Judetean Constanta potrivit competentelor pe care le detine.

a. Cadrul legal

Documentatia P.U.Z. s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

🏠 **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

🏠 **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare

🏠 **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicata, cu modificarile ulterioare;

🏠 **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.

🏠 **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare

🏠 **OUG nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

🏠 **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

🏠 **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

🏠 **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificarile ulterioare

🏠 **Legea 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării

unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările ulterioare

🏢 **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

🏢 **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

🏢 **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

🏢 **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a-zone protejate.

🏢 **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea V – Zone de risc natural

🏢 **Ordonanta nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată

🏢 **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor

🏢 **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător

🏢 **Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările ulterioare

🏢 **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare

🏢 **Legea 204/2008** privind protejarea exploatațiilor agricole

🏢 **Ordonanta Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificările ulterioare

🏢 **OUG nr.34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările ulterioare

🏢 **Codul Aerian al României** aprobat cu Ordonanța Guvernului nr.29/1997, cu modificările ulterioare

🏢 **Legea 211/2011** privind regimul deșeurilor, republicată

🏢 **Legea nr.185/2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

🏢 **OUG nr.57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu L.49/2011, cu modif.ulterioare

🏢 **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

🏢 **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale

🏢 **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări și inundații, cu modif.ulterioare

🏢 **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare

🏢 **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011)

🏢 **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de

protecție sanitară și hidrogeologică

🏢 **Legea nr.59/2016** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

🏢 **ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017** al MDRAPFE, M.Mediu, MAI privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

🏢 **HG nr.62/1996** privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările ulterioare

🏢 **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

🏢 **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

🏢 **Ordinul nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018** pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special al MDRAP, MCI, MAI, SRI, STS, MAPN, MJ, SIE, SPP pentru aprobarea condițiilor de autoriza a construcțiilor cu caracter militar

🏢 **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modif.ulterioare

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr.1295/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale (înlocuieste OMT 43/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (înlocuieste OMT 45/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice (înlocuieste OMT 46/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale (înlocuieste OMT 47/1998)

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571/1997** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere.

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 735/2015** pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, cu modif. ulterioare

🏢 **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

🏢 **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000

🏢 **Ordinul MDRAP nr.3384/2013** privind aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind acustica în construcții și zone urbane, indicativ C125-2013”

🏢 **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind **aprobarea** „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97)

🏢 **Ordinul nr.6/139/2003 al MLPTL/MAP** privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean

🏢 **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

🏢 **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifică 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 P.U.Z., 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 Planul urbanistic zonal se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.– permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în procesul de realizare a investiției pe amplasamentul studiat.

b. Solicitari ale temei program

Prezenta lucrare are ca scop analiza condițiilor în care se poate construi un imobil **cu destinația centru educational** conform Certificatului de Urbanism nr. 1991/18.07.2023 emis de Primaria Municipiului Constanța, și Aviz de Oportunitate nr.9283/16,01,2024, zona studiată PUZ având o suprafață de 17334 mp.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și deblocarea/pregătirea procesului de investiții.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Având în vedere contextul funcțional al vecinătăților, pe amplasamentul ce a generat prezenta documentație urbanistică, propunerea se va încadra în următorii coeficienți urbanistici:

- Regim de înălțime maxim propus este de maxim 15 metri – la cornisa sau atic (maxim 3 niveluri supraterane.);
- POT max propus = 30%
- **CUT maxim propus = 1,5**

Funcțiuni:-

- centru educational
- invatamant prescolar si scolar
- cresa
- sanatate (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale)
- sedii de birouri
- sali de antrenament pentru diverse sporturi
- locuinte individuale si colective
- servicii comerciale
- alimentatie publica
- parcaje la sol si in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii
- servicii bancare, filiale bancare
- societati de asigurari

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga suma fiind suportată de inițiatorul prezentei documentații.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înaltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

VI.02. LUCRARI PROPUSE

Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiata in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

- prin PUG Constanta aprobat cu HCL 653/25.11.1999 prelungit cu HCL 429/31.10.2018 se conditioneaza construire in ZRCM2 numai pe baza unui PUZ aprobat, motiv pentru care se solicita elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru aceasta zona, .

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala, in conformitate cu solicitarile beneficiarului – construire imobil S+P+3-4E – centru educational

CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Comerț, servicii
- Echipamente publice pentru învățământ.

UTILIZĂRI ADMISE

- centru educational
- învățământ prescolar și școlar
- creșe
- sanatare (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale)
- sedii de birouri
- sali de antrenament pentru diverse sporturi
- locuinte individuale și colective
- servicii comerciale
- alimentatie publica
- parcaje la sol și in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii
- servicii bancare, filiale bancare
- societati de asigurari

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise spatii amenajate la parterul cladirilor pentru comerț, servicii, dispensare, creșe, farmacii, in conditiile asigurarii accesului separat și cu acordul asociatilor de proprietari.
- este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivelul la care se afla, in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul vecinilor limitrofi.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru productie și subzistență;
- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max propus = 30%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus =1,5

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3-4E
- inaltimea maxima admisa la atic este H = 15 metri. Inaltimea maxima admisa la atic este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.
- inaltimea maxima admisa este H max = 15 metri. Inaltimea maxima admisa a constructiilor se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Bilant situatie propusa pentru zona studiata prin PUZ

DESTINATIA	L1	
	mp	%
Constructii	3300	21,65
Circulatii carosabile	7000	37,15
Circulatii pietonale	2834	10,30
Parcaje	1700	14,90
Spatii verzi	2500	16,00
Total zona studiata	17334	100

Bilant situatie propusa pentru zona ce se reglementeaza prin PUZ

DESTINATIA	L1	
	mp	%
Constructii	3300	21,65
Circulatii carosabile	7000	37,15
Circulatii pietonale	2834	10,30
Parcaje	1700	14,90
Spatii verzi	2500	16,00
Total zona studiata	17334	100

Bilant situatie propusa pentru teren investitor

DESTINATIA	NR CADASTRAL 243398	
	mp	%
Constructii	150	30,00
Circulatii	169	34,00
Parcaje	92	318,40
Spatii verzi	88	17,60
Total teren investitor	499	100

CIRCULATII

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat la intersecția str. Steagului cu str. Biruintei, în vecinătatea intersecției str. Baba Novac cu str. Soveja.

Zona studiata este marginita la nord – Str. Str. Steagului, la est – Str. Biruintei, la sud – Str. Baba Novac, la vest – str. Soveja.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate bransamentele de retele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor institutiilor avizatoare si normelor in vigoare.

Viitorul obiectiv va fi racordat la urmatoarele utilitati:

electricitate	-retea Edistributie Dobrogea SA;
alimentare cu apa	- reseaua locala – RAJA SA;
canalizarea	- colector menajer – RAJA SA;
salubritate	- reseaua Municipiului Constanta;

SPATII VERZI

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- fiecare parcela va avea o suprafata minima de spatiu plantat la sol de minimum 10% din suprafata
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

CAPITOLUL VII – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Elaborarea proiectului are ca prim obiectiv **verificarea si analiza temei de proiectare** stabilita de beneficiar in corelare cu reglementarile urbanistice curente, pe urmatoarele paliere:

1. valorificarea potentialului urbanistic, eficientizarea obiectivelor economice si folosirea zonei in acord cu reglementarile existente la nivelul judetului Constanta
2. asigurarea unor relatii functionale optime in aria studiata si teritoriile invecinate
3. evidentierea interventiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare si personalizate a zonei

Toate aceste obiective urmaresc **asigurarea dezvoltarii durabile** pe termen lung a zonei in context local si regional.

Accentul asupra dezvoltarii durabile orienteaza corelarea reglementarilor configurativ-spatiale privind dezvoltarea in teritoriu cu aspecte economice si sociale, dar calitatea vietii este substantial dependenta de protectia mediului.

Astfel, este necesara o abordare integrata care sa incorporeze cei trei piloni ai dezvoltarii durabile: **crestere economica, bunastare sociala si protectia mediului**, intr-un cadru spatial echilibrat.

OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCALITATE

În perspectiva anului 2025, obiectivul general al strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Constanța îl constituie impunerea zonei metropolitane Constanța ca un centru multifuncțional competitiv al României și principalul polarizator economic în regiunea Mării Negre.

Priorități de dezvoltare durabilă:

- creșterea competitivității sectorului productiv;
- dezvoltarea turismului și a sectorului terțiar;
- asigurarea creșterii veniturilor pe termen lung;
- îmbunătățirea și dezvoltarea infrastructurii de transport, telecomunicații și energie;
- dezvoltarea resurselor umane, creșterea ratei de ocupare și combaterea excluderii sociale și a dezechilibrelor sociale;
- conformarea progresivă cu standardele de mediu din Uniunea Europeană pe care România va trebui să le atingă în totalitate în 2017.

RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU

Acest PUZ are drept scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate în vederea realizării obiectivului propus (construire imobil S+P+3-4E – centru educațional,),

Având în vedere cele prezentate anterior, au fost identificate următoarele obiective de mediu relevante pentru PUZ analizat:

Aspecte de mediu	Nr.	Obiective de mediu
Sol/Subsol	O1	Limitarea poluării solului și a degradării suprafețelor de sol ca urmare a activităților desfășurate în etapele de implementare ale planului
Apă	O2	Protecția calității apelor subterane și de suprafață în etapele de implementare ale planului
AER	O3	Menținerea calității aerului înconjurător
	O4	Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră
Biodiversitate	O5	Menținerea stării favorabile de conservare a habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică
Peisaj	O6	Integrarea armonioasă a obiectivelor planului în peisajul existent
Așezări umane și sănătatea populației	O7	Execuția proiectului nu produce impact asupra așezărilor umane sau a celorlalte obiective.

Astfel ca, prin implementarea investiției propuse prin PUZ se pot atinge obiectivele de mediu propuse, obiective ce sunt în armonie atât cu obiectivele la nivel internațional, național și local.

CAPITOLUL VIII – IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

Planul Urbanistic Zonal analizat cuprinde *regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și reconstruite – prescripții și recomandări* (RLU atasat documentației de obținere a avizului de mediu) și a fost întocmit conform:

- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 22 din 22 februarie 2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.

Se va avea in vedere, atat la realizarea lucrarilor cat si pe parcursul exploatarii investitiei propuse prin PUZ, protectia mediului inconjurator. Se recomanda folosirea energiei alternative (energie solara, eoliana, pompe de caldura) daca aceste solutii sunt viabile pentru amplasamentul analizat prin PUZ.

Se vor propune solutii viabile pentru racordarea viitoarei investitii propuse prin PUZ in ceea ce priveste racordarea la utilitati: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, salubritate, telefonie.

Trebuie avuta in vedere respectarea HCJ nr.152/22.02.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta.

In privinta cadrului natural si a celui antropic din zona studiata PUZ, se face mentiunea ca raportul cadru natural – cadru antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Investitia propusa “ **Construire imobil S+P+3-4E – centru educational**” se va realiza dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor impuse prin avizele si Acordurile emise de autoritatile competente cu incadrarea in legislatia privind activitatea mai sus mentionata.



Intocmit,
C.Arh. Rodica Ungureanu