



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale,  
inițiator SC Carmeco SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 106452/14.07.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 111166/22.07.2020, precum și avizul nr. 106451/14.07.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 12451/21.01.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 4552/2018, fac parte din suprafața de 87200 mp atribuită în proprietate SC Carmeco SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO7 nr. 0204/12.05.1995 eliberat de Ministerul agriculturii și alimentației.

Suprafața de 71343,49 mp din acest teren a fost lotizată în trei loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 3104/18.11.2002 la biroul notarului public Borună Chirața, astfel:

- lotul 4 în suprafață de **3803,14 mp**, identificat cu nr. cadastral 205484, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA;

- lotul 5 în suprafață de **3355,69 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 2832 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229161, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1687/18.12.2002 la Biroul notarului public Grosu George;

- lotul 6 în suprafață de 64184,66 mp care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA și care a fost lotizat ulterior în 7 loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2924/14.11.2005 la Biroul notarilor publici asociați Borună Chirața, Borună Daniela și Borună Iuliana, după cum urmează :

- lotul 6/1 în suprafață de 548,59 mp,
- lotul 6/2 în suprafață de 447 mp,
- lotul 6/3 în suprafață de 1399,08 mp,
- lotul 6/4 în suprafață de 1587 mp,
- lotul 6/5 în suprafață de 353,12 mp,
- lotul 6/6 în suprafață de 325,94 mp,
- lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp.

Dintre acestea, lotul 6/5 în suprafață de **353,12 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205645 și lotul 6/6 în suprafață de **325,94 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205562, sunt proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 119/05.05.2006 la Biroul notarului public Dumitra Cristian Gabriel.

Lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp a fost lotizat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 213/13.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel, astfel :

- lotul 6/7/1 în suprafață de **22810 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 22956 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206473,
- lotul 6/7/2 în suprafață de **33324,93 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 34340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206474,
- lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp.

Ulterior, lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp a fost transmis în proprietate SC Sammarina Shipping and Trading SRL în baza convenției de dare în plată autentificată sub nr. 256/20.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel și apoi a fost dezmembrat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1352/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Lotul 1 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1189 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207264, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

Lotul 2 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207265, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

Lotul 3 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207266, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1355/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Prin hotărârea nr. 2/05.12.2018 pronunțată de Adunarea generală extraordinară a acționarilor Metachim SA, s-a aprobat schimbarea denumirii Metachim SA în Sammarina Imobiliare SA.

Terenul în suprafață de **6937 mp** (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252245 este proprietate SC

Sammarina Imobiliare SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 712/20.05.2020 la Societatea profesională notarială Dumitra, rezultat din alipirea următoarelor imobile:

- teren în suprafață de 353 mp (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 205645,
- teren în suprafață de 1189 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207264,
- teren în suprafață de 1100 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207265,
- teren în suprafață de 1100 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207266,
- teren în suprafață de 3356 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2832 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 229161.

**Art. 2** - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Carmeco SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

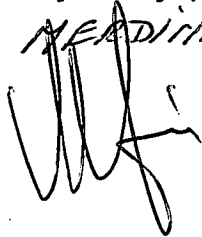
Prezența hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, - împotriva, 6 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*LIVIU MEDINIAN*



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 258 / 30.05. 2020

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind  
insertia de noi functiuni - PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT  
„SAMMARINA CENTER“**

Beneficiar: **SC SAMMARINA IMOBILIARE S.A**

Proiectant general: **S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.**

Proiectant studiu peisagistica: **MBA URBANPRO SRL**

Data elaborarii documentatiei: **aprilie 2019**

#### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Studiul privind insertia de noi functiuni pentru suprafata de teren sudata are ca scop formularea unei prognoze pentru patrimoniul natural, antropic si a peisajului si propunerea unui set de masuri corelate, de protectie, conservare si utilizare a acestora in corelare cu obiectivele de conservare integrata si de dezvoltare durabila a orasului.

Valorile de patrimoniu natural, cultural si peisajer reprezinta o resursa sustenabila, cu rol major in consolidarea identitatii nationale, regionale si locale.

Studiul formuleaza directii corelate de actiune la nivel zonal si local, din perspectiva integratoare a resurselor naturale, culturale si peisajere, facand legatura cu alte domenii majore de actiune si stabilind obiective corelate de dezvoltare teritoriala.

Studiul are ca scop principal analiza structurii functionale a zonei studiate in raport cu unitatea administrativ teritoriala, unitatea teritoriala de referinta si vecinatatile prin sublinierea relatiilor, identificarea posibilelor elemente valoroase si propunerea de recomandari cu privire la dezvoltarea sustenabila a investitiei in concordanta cu directiile strategice de dezvoltare a municipiului Constanta.

Suprafata totala a terenurilor ce a generat studiul este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

☐ NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta

☐ EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta

☐ SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885

☐ VEST: Teren cale ferate CF: 238957

**Obiectivul lucrarii** il constituie elaborarea unui studiu care sa orienteze dezvoltarea localitatii si pregatirea procesului de investitii.

### 2. ANALIZA

#### 2.1. EVOLUTIE

Orasul este situat pe teritoriul coloniei antice grecesti Tomis care a fost intemeiata la sfarsitul secolului al VII-lea inceputul secolului al VI-lea i.Hr. de catre colonistii din Milet. Orasul grecesc Tomis a fost atestat documentar pentru prima data in secolul al III-lea i.Hr. cand Byzantionul (Istanbulul de astazi) si Callatisul aliat cu Histria au intrat in conflict pentru stapanirea localitatii Tomis. In urma expeditiei de dupa 72-71 i.Hr. a lui Terentius Varro Lucullus, proconsulul Macedoniei, Tomis a intrat sub influenta romana timp de un deceniu. In iarna anului 62-61 i.Hr. a intrat in stapanirea getilor condusi de Burebista.

A rezistat atacurilor populatiilor migratoare in secolul III e.n. Apoi a fost capitala provinciei romane Scythia in timpului lui Diocletian, iar zidurile cetatii au fost consolidate in perioada lui Iustinian. Cetatea Constantei a trecut si prin navalirile popoarelor migratoare din secolele VI-VII iar in timpul imperiului bizantin a fost loc de escala pentru flota bizantina. In timpul lui Mircea cel Batran o regasim intre hotarele Tarii Romanesti. In 1420 este ocupata de otomani si va ramane sub steagul semilunei pentru mai bine de patru secole, pana 1877. Atunci Romania obtine independenta de stat iar Dobrogea se uneste cu Romania.

Dupa patru secole de stapanire turceasca si dupa ce devenise un port aproape anonim, cu deschidere la un "lac turcesc", Constanta a cunoscut un reviriment puternic dupa 1877.

Dupa ce Dobrogea a devenit o parte a Romaniei, a inceput o perioada de dezvoltare urbanistica a Constantei, legata de romanizarea subsecventa a regiunii (unde pana atunci, Romanii, „dicieni” dobrogeni, „macineni” moldoveni sau „mocani” ardeleni, fusesera minoritari fata de tatars, turci, greci si bulgari). Orasul, numit de catre regele Carol I „plamanul Romaniei”, a devenit portul principal al tarii dupa ce Anghel Saligny a construit Podul de la Cernavoda (1895). Atunci s-au pus bazele Serviciului Maritim Roman. S-a deschis o linie maritima spre Istanbul, apoi prelungita spre Alexandria si numita „linia orientala”. Portul a fost modernizat si dezvoltat conform planului de reconstruire intre 1895 si 1909. S-au construit drumuri si cai ferate aditionale care leaga Constanta de capitala si restul tarii. Aceasta a fost o perioada de prosperitate a Serviciului Maritim Roman, ale carui vase au navigat, nu numai pe „linia orientala” ci si pe „linia occidentala” (spre Marsilia si Rotterdam) si pe „linia de arhipelag” (spre Pireu si Salonic). cimitirul central.

Orasul a suferit mult in cursul participarii Romaniei la Primul Razboi Mondial (1916–1918). Multe cladiri de valoare istorica mare au fost distruse de catre fortile germane si bulgare. Aceste evenimente au pus capat celei mai rapide perioade de dezvoltare din intreaga istorie a Constantei. Totusi, dupa razboi, orasul si-a pastrat rolul. In perioada interbelica, 70% din traficul maritim romanesc s-a concentrat in portul constantean. Atunci s-a construit santierul naval care a fost pana la cel de al Doilea Razboi Mondial cea mai puternica intreprindere a regiunii.

Romania a intrat in cel de al Doilea Razboi Mondial ca aliata cu Puterile Axei. Astfel, portul constantean a primit importanta din punct de vedere strategic, fiind bombardat de sovietici. La 23 august 1944, Romania a trecut de partea Aliatilor. Totusi, Constanta a fost pradata de Armata Rosie cand fortile sovietice au invadat tara. Uniunea Sovietica a confiscat flota romaneasca aproape in intregime si a supus portul intereselor sovietice.

Sub regimul comunist Constanta si-a mentinut statutul sau de cel mai important port romanesc, acesta dezvoltandu-se si atribuindu-i-se importanta necesara. Intre timp s-a dezvoltat si orasul propriu-zis, in special intre 1960–1975, datorita industrializarii rapide de tip sovietic. S-a marit santierul naval, s-a dezvoltat flota comerciala si s-au construit multe uzine. De asemenea, s-a remarcat potentialul Constantei ca centru turistic si s-a inceput construirea infrastructurii necesare in orasul propriu-zis si in Mamaia.

In timpul revolutiei din 1989 in Constanta s-au inregistrat 32 morti si 116 raniti. Municipiul a fost, impreuna cu Clujul, unul dintre centrele secundare ale revolutiei, fiind depasit in numarul victimelor doar de Timisoara, Brasov, Sibiu si Bucuresti.

Acum Constanta ramane cel mai important oras portuar de pe coasta romana a Marii Negre, si al doilea port la Marea Neagra ca marime din Uniunea Europeana, dupa Varna. In ciuda importantei functiei turistice a municipiului, patrimoniul arhitectonic si cultural al acestuia a fost lasat neingrijit, precum atesta starea monumentelor din centrul istoric; in anul 2015 orasul si-a pierdut randul de al doilea obiectiv cel mai vizitat din tara dupa capitala, in beneficiul Brasovului.

## **2.2. RELATII IN TERITORIU**

### **Incadrarea in retea de localitati**

Constanta se afla in judetul cu acelasi nume, in partea de sud-est a Romaniei. Se situeaza pe coasta Marii Negre, intr-o zona lagunara la est, deluroasa la nord si in partea centrala, si de campie la sud si vest. Orasul Constanta posedea o plaja proprie in lungime de 6 km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populata statiune turistica de pe Litoral, se afla pe malul unei lagune, avand o plaja de 7 km lungime, plaja care continua cu alti 6 km pe teritoriul orasului Navodari.

Municipiul se invecineaza cu orasele Navodari si Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud (cu aceste trei localitati fiind lipit), orasul Murfatlar si comuna Valu lui Traian la vest, orasul Techirghiol si comuna Cumpana la sud-vest si Marea Neagra la est. Constanta este impartita in cartiere: la cele traditionale precum Anadolu (Anadol-Köy in turceste), Tabacaria, Brotacei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Bratianu, Centru, Peninsula, Agigea sau Viile Noi, s-au adaugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III si Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 si 5, Faleza Sud (Poarta 6) si alte nume poetice, mosteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativa, cum este cazul sectoarelor Bucurestiului, iar granitele lor nu sunt exact delimitate.

Municipii si orase din judetul Constanta apropiate sunt:

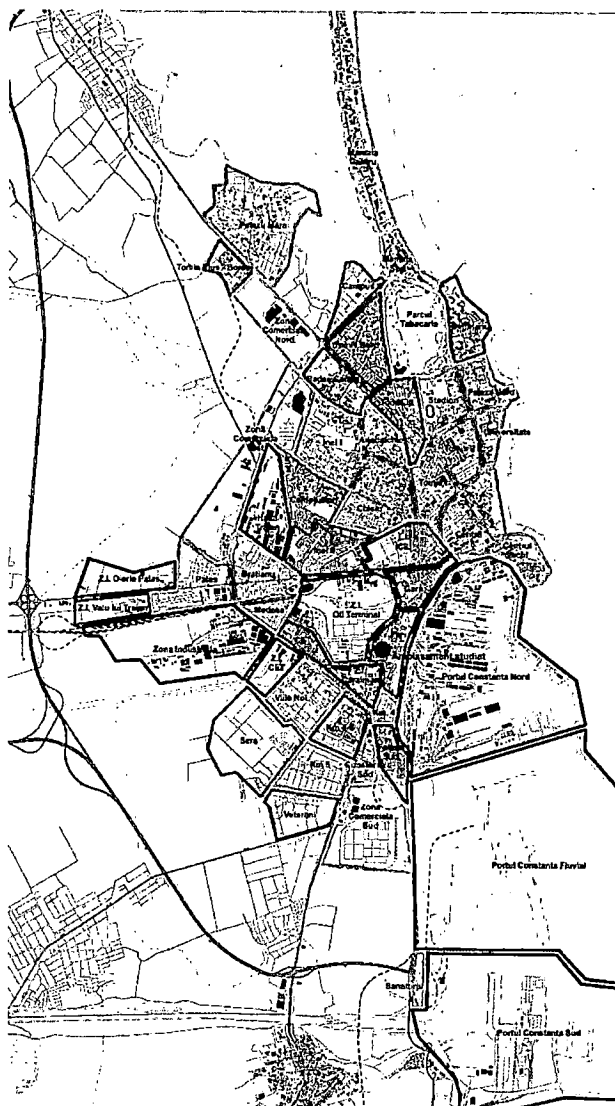
- Mun. Medgidia – 42 km;
- Mun. Mangalia – 44 km;
- Cernavoda – 64 km;
- Eforie – 18 km;
- Harsova – 85 km;
- Murfatlar – 17 km;
- Navodari – 23 km;
- Negru Voda – 57 km;
- Ovidiu – 13 km;
- Techirghiol – 15 km;

Distante pana la principali poli de dezvoltare

- Bucuresti – 222 km;
- Ploiesti – 288 km;
- Brasov – 393 km;
- Iasi – 414 km.

### **Incadrarea sitului in teritoriul administrativ**

Zona studiata este amplasata in



intravilanul Mun. Constanta, in zona UTR9, intre Cartierul Abator si Cartierul Km4, in apropiere de Farul Constanta. La 400 metri se afla Marea Neagra si Poarta 5 a Portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona: Soseaua Mangaliei la est si strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada secundara.

Conform P.U.G., zona studiata se afla in zona de reglementare ZRCB3 – poli tertiar principali.

### **Accesul**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiaza de accese auto si pietonale facile din arterele importante de circulatie din zona, din Soseaua Mangaliei la est, din strada Caraiman la nord si strada acces sud – Domeniul public Municipiu Constanta.

### **Populatia unitatii administrativ-teritoriale**

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Constanta se ridica la 283.872 de locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 310.471 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (83,11%). Principalele minoritati sunt cele de tatarsi (2,6%) si turci (2,3%). Pentru 10,36% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (83,04%), cu o minoritate de musulmani (5,13%). Pentru 10,43% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

### **2.3. INTRAVILAN EXISTENT**

Conform PUG si RLU aprobat pentru municipiului Constanta, parcela studiata este situata in intravilanul aprobat al localitatii.

Funciunea dominanta conform PUG aprobat, pentru zona centrala este ZRCB3 – poli tertiar principali. Profilele admise: servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii pentru cercetare-dezvoltare; unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale; centre de informare, biblioteca-mediataca; centre telecomunicatii si servicii postale; edituri, servicii pentru media; hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; spatii pentru expozitii, galerii; servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; scoli profesionale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale; loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; locuinte cu partiu special pentru profesii liberale; spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada; parcaje multietajate;

Funciunile existente in imediata vecinatate a sitului sunt: ZRE - zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier sicomplex rezidential; ZRL 4 – subzona locuintelor colective medii (P+3 - 4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale; ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 -10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale; ZRCM - zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si Locuinte; ZRV 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat; ZRV

2 - spatii verzi pentru agrement; ZRV 4 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica; ZRT - Zona transporturilor.

## **2.4. RELIEFUL**

Evolutia paleogeografica si actiunea factorilor modelatori au dus la formarea unor unitati de relief caracterizate prin structura de podis cu altitudine redusa.

Podisul are un aspect tabular, usor inclinat spre NV si are o panta mai inclinata in apropierea litoralului si a Dunarii, altitudinile osciland intre 0 si 100 m.

Unitati naturale

-Podisul Casimcei

-Podisul Dobrogei de Sud

-Zona Maritima

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi - fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

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

Apele de suprafata, cuprind:

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

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a

Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si

exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

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

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

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

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

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

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala



sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

## **2.5. CLIMA**

Clima municipiului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental cu influente marine, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinatatea Marii Negre si a lacului Siutghiol asigura umiditatea aerului si regleaza incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar insemnate cantitativ. Volumul precipitatiilor anuale este cuprins intre 300 si 400 mm/an. Vantul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara si un aport important de zapezi si temperaturi scazute iarna. Municipiul Constanta se afla in zona cu viteza maxima anuala, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenta, avand valoarea  $U_k = 29$  m/s, careia ii corespunde o presiune a vantului  $Q_k = 0,5$  kPa.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei nationale, de  $11,2^{\circ}\text{C}$ . Temperatura medie iarna este apropiata de  $0^{\circ}\text{C}$ , dar pozitiva, iar vara depaseste  $25^{\circ}\text{C}$ . Adancimea de inghet se situeaza la  $-0,90$  m.

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

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

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu

temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 - 7,2), cu maxima in decembrie.

Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

## **2.6. RISCURI NATURALE**

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic.
- Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.
- Amplasamentul nu prezinta riscuri antropice constructii existente, umpluturi, retele edilitare degradate, depozite de materiale din demolari, gropi de umprumut.
- In zona nu exista riscul de inundabilitate.

Din punct de vedere seismic, Constanta se incadreaza in zona seismica cu  $a_g = 0,20$  g exprimata in termeni ai acceleratiei de varf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv in zonacu perioada de colt a spectrului de raspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

## **3. SINTEZA ANALIZEI**

Teritoriul studiat este ocupat in prezent cu cladiri de productie, retele tehnico-

edilitare, constructii cu regim de inaltime parter; S+P+1/ 2 si 3 etaje; constructie turn apa integrat P+6 etaje.

In ceea ce priveste calitatea fondului construit, aceasta este reprezentata de cladiri in stare degradata sau cladiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate in noua solutie urbanistica.

### 3.1. Situatie existenta

Suprafata totala a terenurilor ce a generat studiul este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

□□NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta

□□EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta

□□SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885

□□VEST: Teren caile ferate CF: 238957

Accesul la teren se realizeaza din Soseaua Mangaliei si strada Caraiman.

**Folosinta actuala** : teren curti constructii

**Destinatia** stabilita conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 23.11.1999 este de teren situat in zona ZRCB3 – Poli tertari principali.

Pe teren exista corpuri de cladiri care vor fi desfiintate . Lucrarile de demolare vor fi executate in vederea eliberarii amplasamentului pentru noua destinatie.

In partea de nord se va pastra un corp de cladire si se va remodela

| <b>BILANT TERITORIAL – EXISTENT:</b>                           | <b>SUPRAF.<br/>MP</b> | <b>PROC.</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care :</b>                | <b>68036</b>          | <b>100%</b>  |
| <i>SUPRAFATA CONSTRUITA CE SE VA REMODELA( SC ):</i>           | <i>11686</i>          | <i>17,2%</i> |
| <i>SUPRAFATA CONSTRUITA CE SE VA DEMOLA( SC ):</i>             | <i>12859</i>          | <i>18,9%</i> |
| <i>SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):</i>                           | <i>73635</i>          |              |
| <i>SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR PLATFORMELOR BETONATE:</i> | <i>39061</i>          | <i>57,4%</i> |
| <i>SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI PE PARCELA :</i>            | <i>4430</i>           | <i>6,5%</i>  |
| <b>INDICI URBANISTICI :POT=50%; CUT=2,4; NR. NIV. :P+4</b>     |                       |              |

### In imediata vecinatatea a sitului sunt urmatoarele functiuni:

#### **ZRCB3 – poli tertari principali.**

Profilele admise: servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii pentru cercetare-dezvoltare; unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale; centre de informare, biblioteca-mEDIATECA; centre telecomunicatii si servicii postale; edituri, servicii pentru media; hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; spatii pentru expozitii, galerii; servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; scoli profesionale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale; loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; locuinte cu partiu special pentru profesii libereale; spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada; parcaje multietajate.

Se interzic: orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; ☐ orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%;

CUT maxim = 2.4

**ZRCM - zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si Locuinte;**

Sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale; comert cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc; loisir si sport in spatii acoperite; depozitare mic-gros; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere; parcaje la sol si multietajate;

Se interzic urmatoarele categorii functionale: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; statii de intretinere auto; curatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 85%

CUT maxim = 3.0;

**ZRE - zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential**

Sunt admise urmatoarele utilizari: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripii electorale.

POT maxim = 85%

CUT maxim = 3.0;

**ZRL 4 - subzona locuintelor colective medii (P+3 - 4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale;**

Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

Se interzic urmatoarele categorii de activitati: activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite,alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1.5

**ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 -10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale;**

Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

Se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;

Se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

POT maxim = 25%

CUT maxim = 2.5

**ZRV 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat; ZRV 2 - spatii verzi pentru agrement; ZRV 4 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;**

ZRV1 - Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in : spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

ZRV 2 - Sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite; sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

ZRV 4 - Se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate; sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate; este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor; se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

### **ZRT - Zona transporturilor**

ZRT2- Sunt admise instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare; servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare; lucrari de terasamente necesare functional;

lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

Utilizari interzise- conform studiilor de specialitate

### **3.2. Disfunctii**

In zona studiata exista spatii de productie si de depozitare delimitate la vest de o zona de spatiu verde si teren sport (dupa calea ferata existenta) si de spatii comerciale la sud - de exemplu magazin de tip Bila.

Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata, aflata in centrul municipiului Constanta, langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale.

Disfunctiile principale:

- Slaba valorificare a potentialului generat de localizarea favorabila;
- Patrimoniul natural nu este valorificat;
- Interesul scazut al populatiei fata de spatiu;
- Degradarea cailor de comunicatie care asigura accesul in zona poate determina izolarea teritoriului;
- Teritoriul este in mica masura atractiv pentru tineri, datorita lipsei locurilor de munca si a spatiilor de recreere

## **4. PROPUNERE SI CONCLUZII**

### **REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

Zonificarea din cadrul perimetrului studiat are in componenta urmatoarele subzone:

**ZSCB-Zona servicii mixte comert si birouri:** din aceasta zona fac parte:

-subzona mixta de birouri clasa A cu regim de inaltime 2S+P+20 etaje cu spatii de garare proprii in regim preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile si partial circulabile. Suprafata construita proiectata=3.728,63mp ; S. desfasurata=41.353,16mp.

- subzona dedicata businessului comercial prin schimbarea destinatiei cladirilor existente in galerii comerciale. S. constr.proiectata=9.530,90mp ;S.desfasurata=28.161,30mp

**ZM- Zona mixta locuire cu servicii,comert la parter si ZR- Zona rezidentiala inalta** Zone formate din de ansambluri de locuinte cu 900 apartamente de una, doua, trei si patru camere, cu regim de inaltime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticala se va asigura prin intermediul caselor de scari prevazute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuinte s-au

prevazut parcarilor preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi in cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila si partial circulabila. Supr. Construita proiectata=8.747,75mp ; S. desfasurata=112.588,05mp.

**ZA- Zona de agrement**-necesare asigurarii unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unui club S+P+2 etaje cu functiuni de wellness si restaurant (suprafete trecute la rezidential), a unei cladiri P+1 cu piscina interioara si exterioara si spatii de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,50mp).

**UTILIZARI ADMISE:** Servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); Unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie indomenii de varf; Servicii financiar-bancare si de asigurari; Servicii pentru cercetare-dezvoltare; Unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale sau municipale; Centre de informare, biblioteca-mediateca; centre telecomunicatii si servicii postale; Edituri, servicii pentru media; Hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptivitate; Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; Satii pentru expozitii, galerii; Servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; Scolii profesionale, activitati asociative diverse;Comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si/ sau strazi comerciale; Loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; Unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros; Locuinte; Satii verzi pentru odihna, recreere, promenade; Parcaje supraetajate.

**Asigurarea procentului minim de spatii verzi** - Se propune ca in functie de modul de parcelare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbana, in vederea asigurarii si cresterii gradului de confort al locuirii.

Restul suprafetelor de spatii verzi se vor realiza conform H.C.J.C. Nr.152/2013 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 Jud. Constanta.

**Asigurarea numarului minim de locuri de parcare** - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/ 2017, actualizat, pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajarile autorizate pe raza municipiului Constanta.

| <b>BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:</b>                                            | <b>SUPRAF.<br/>MP</b> | <b>PROC.</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care :</b>                               | <b>68036</b>          | <b>100%</b>   |
| <b>SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC):</b>                                            | <b>25153</b>          | <b>36,97%</b> |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )::</b>                                         | <b>216696</b>         |               |
| <b>SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE,PLATFORME SI AMENAJARI :</b>                 | <b>36079</b>          | <b>53,03%</b> |
| <b>SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI :</b>                                      | <b>6804</b>           | <b>10,00%</b> |
| <b>INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME ):POT=50%; CUT=3,19; NR. NIV. : P+20</b> |                       |               |

In concluzie propunerile pentru zona privesc urmatoarele aspecte:

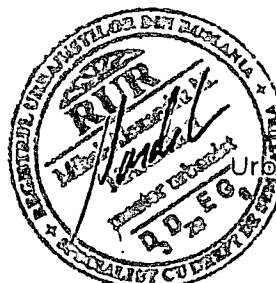
- completarea functiunilor admise prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu zona, si anume: locuire, servicii comerciale, spatii pentru birouri, alimentatie publica, servicii situate la parterul cladirilor de locuit.
- stabilirea regimului de construire, inaltimii maxime, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- studierea asigurării parcajelor la sol necesare funcţiunilor propuse pe amplasamentele libere
- stabilirea distanţelor minime dintre construcţiile existente şi propuse, pentru respectarea condiţiilor de însoţire, stabilite prin OMS 119/2014
- stabilirea POT - procentul de ocupare al terenului
- creşterea CUT - coeficientul de utilizare al terenului

După cum reiese din Sinteza analizei propunerea investiţiei nu se află într-o situaţie de incompatibilitate cu funcţiunile existente, ci este una complementară care contribuie sinergetic ţesutului urban.

| Nr. crt. | Impact potential                                                                                                                                                                                                                   | Măsuri de prevenire/diminuare                                                                                                                                       | Categorie impact     |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1.       | Îmbunătăţirea serviciilor locale prin creşterea calitatii acestora                                                                                                                                                                 | Nu sunt necesare măsuri de diminuare                                                                                                                                | POZITIV SEMNIFICATIV |
| 2.       | Îmbunătăţirea bugetului Consiliului Local Constanta prin creşterea veniturilor din impozite, determinând creşterea posibilităţilor de dezvoltare a serviciilor locale                                                              | Nu sunt necesare măsuri de diminuare                                                                                                                                | POZITIV SEMNIFICATIV |
| 3.       | Crearea de noi unităţi locative                                                                                                                                                                                                    | Nu sunt necesare măsuri de diminuare                                                                                                                                | POZITIV SEMNIFICATIV |
| 4.       | Diversificarea capacităţilor comerciale şi de servicii a zonei                                                                                                                                                                     | Nu sunt necesare măsuri de diminuare                                                                                                                                | POZITIV SEMNIFICATIV |
| 4.       | Crearea de noi locuri de muncă pentru populaţia locală                                                                                                                                                                             | Orientarea în ceea ce priveşte angajarea spre populaţia locală                                                                                                      | POZITIV SEMNIFICATIV |
| 5.       | Forme potenţiale de afectare a calitatii solului şi apei prin deficienţe în gestionarea deşeurilor de construcţie (în faza de execuţie), a celor menajere sau a celor de la întreţinerea spaţiului verde (în etapa de funcţionare) | Plan eficient de management al deşeurilor, construirea unor spaţii adecvate de depozitare temporară, eliminare/valorificare prin unităţi specializate şi acreditate | NEUTRU               |
| 6.       | Afectarea receptorilor sensibili din ariile de impact prin creşterea nivelului de zgomot şi vibraţii în condiţiile suplimentării semnificative a traficului pe reţelele rutiere de acces                                           | -Realizarea corespunzătoare a drumurilor de acces;<br>-Promovarea în cadrul ansamblului a modalităţilor de transport nemotorizate sau propulsate electric           | NEGATIV              |

Asa cum rezulta din matricea de evaluare, realizarea investiţiei va influenţa în mod pozitiv dinamica socio-economică a municipiului, formele de impact negativ identificate fiind mult mai puţine, iar în condiţiile respectării măsurilor propuse, vor putea fi reduse la minimum.



Intocmit de:

Ur. Mihai Mardale