



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA GHINDĂREȘTI
TEL./FAX : 0341 453 090
contact@comunaghindaresti.ro
Nr. 3828 din 22.08.2024

ANUNȚ

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, astăzi 22.08.2024, Primăria Comunei Ghindărești aduce la cunoștință publică anunțul de intenție cu privire la elaborarea următorului proiect de act normativ:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Reactualizării Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism;

Proiectul de act normativ însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei Ghindărești nr. 3825/22.08.2024, raportul Compartimentului Urbanism, Disciplină în Construcții, Amenajarea Teritoriului și Registrul Agricol nr. 3826/22.08.2024, cât și anexele, pot fi consultate la sediul Primăriei Ghindărești și pe site-ul www.comunaghindaresti.ro.

Persoanele interesate pot transmite în scris, până la data de 02.09.2024, propuneri, opinii, sugestii referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice la registratura Primăriei comunei Ghindărești.

Primarul comunei Ghindărești,
Vasile SIMION

Secretar general U.A.T. Ghindărești,
Clava IVAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Reactualizării Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 27¹, lit. b) și lit. c), art. 46, art. 55, alin. (3), art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 31 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile art. 23, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 6 din Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N/10.03.1999 – Ghid privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Ținând cont de:

- Referatul de aprobare nr. întocmit de Primarul Comunei Ghindărești;
- Raportul nr. întocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Ghindărești;
- Avizul tehnic nr. 23/19.06.2024 emis de Arhitectul Șef al Consiliul Județean Constanța;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și (2), art. 139, alin. (1) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Ghindărești

Propune:

Art.1. Se aprobă Reactualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU), cuprins în anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de urbanism la 10 ani, de la data aducerii la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe site-ul instituției, cu posibilitatea de prelungire a valabilității conform prevederilor legale;

Art.3. Monitorizarea prevederilor din documentația de urbanism se va realiza de către Compartimentul Urbanism, Disciplină în Construcții, Amenajarea Teritoriului și Registrul Agricol;

Art.4. Prezenta hotărâre, însoțită de un exemplar al documentației în format electronic, se înaintează, în termen de 15 zile de la aprobare, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național;

Art.5. Secretarul general al comunei Ghindărești, județul Constanța, va afișa și va comunica prezenta hotărâre persoanelor abilitate pentru ducerea la îndeplinire, Primarului Comunei Ghindărești, compartimentului , Instituției Prefectului Județului Constanța pentru controlul și verificarea legalității;

Inițiator,
Primarul Comunei Ghindărești,
Vasile SIMION

REFERAT DE APROPBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Reactualizării Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

În conformitate cu prevederile art. 155, alin. (1), coroborate cu cele ale alin. (5), lit. f), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am procedat la elaborarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism pentru Comuna Ghindărești, conform legislației în vigoare, pe care le supun aprobării consiliului local prin acest proiect de hotărâre .

Necesitatea adoptării acestui proiect de hotărâre este necesară deoarece până în prezent, comuna Ghindărești nu a avut aprobat un Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism.

Transformările din plan social, economic și edilitar din comuna Ghindărești din ultimii ani au condus la situația în care vechile reglementări urbanistice ale comunei din punct de vedere a limitei intravilanului nu mai răspund necesităților actuale și nu mai corespund situației reale din teritoriu .

În conformitate cu prevederile art. 46, alin. (1) din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „*Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. **Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.***” Noul Plan Urbanistic General al comunei Ghindărești si Regulamentul Local de Urbanism prin Proiectul nr. 08/64/3667/2016 „Reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești, județul Constanța” elaborate de S.C. ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L. , cu beneficiar Comuna Ghindărești.

S-a obținut avizul tehnic al Arhitectului Șef al Județului Constanța cu nr. 23/19.06.2024 și au fost obținute toate avizările necesare aprobării acestor documentații. De asemenea, la elaborarea acestui proiect de hotărâre am avut în vedere respectarea tuturor prevederilor legale incidente în acest domeniu .

Față de aceste aspecte, vă propunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre.

**Primarul comunei Ghindărești,
Vasile SIMION**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA GHINDĂREȘTI
COMPARTIMENT URBANISM, DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII,
AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI REGISTRUL AGRICOL
Nr. 3826 din 22.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Reactualizării Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Având în vedere aspectele următoare:

- în iunie 2024 a fost primit avizul tehnic favorabil al Arhitectului Șef al județului Constanța cu nr. 23/1906.2024, privind Reactualizarea Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Ghindărești, județul Constanța;
- potrivit art. 25, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ - teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente al comunei sau orașului";
- potrivit art. 271, lit. c) din Legea nr. 350/2002 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Primarul supune aprobării Consiliului Local, în baza referatului tehnic al arhitectului șef, documentatiile de urbanism, indiferent de inițiator";
- potrivit art. 46, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale ";
- potrivit art. 49, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism";
- potrivit art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, "Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborate documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a

Consiliului Local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei" și alin. (7) "În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul - șef, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism".

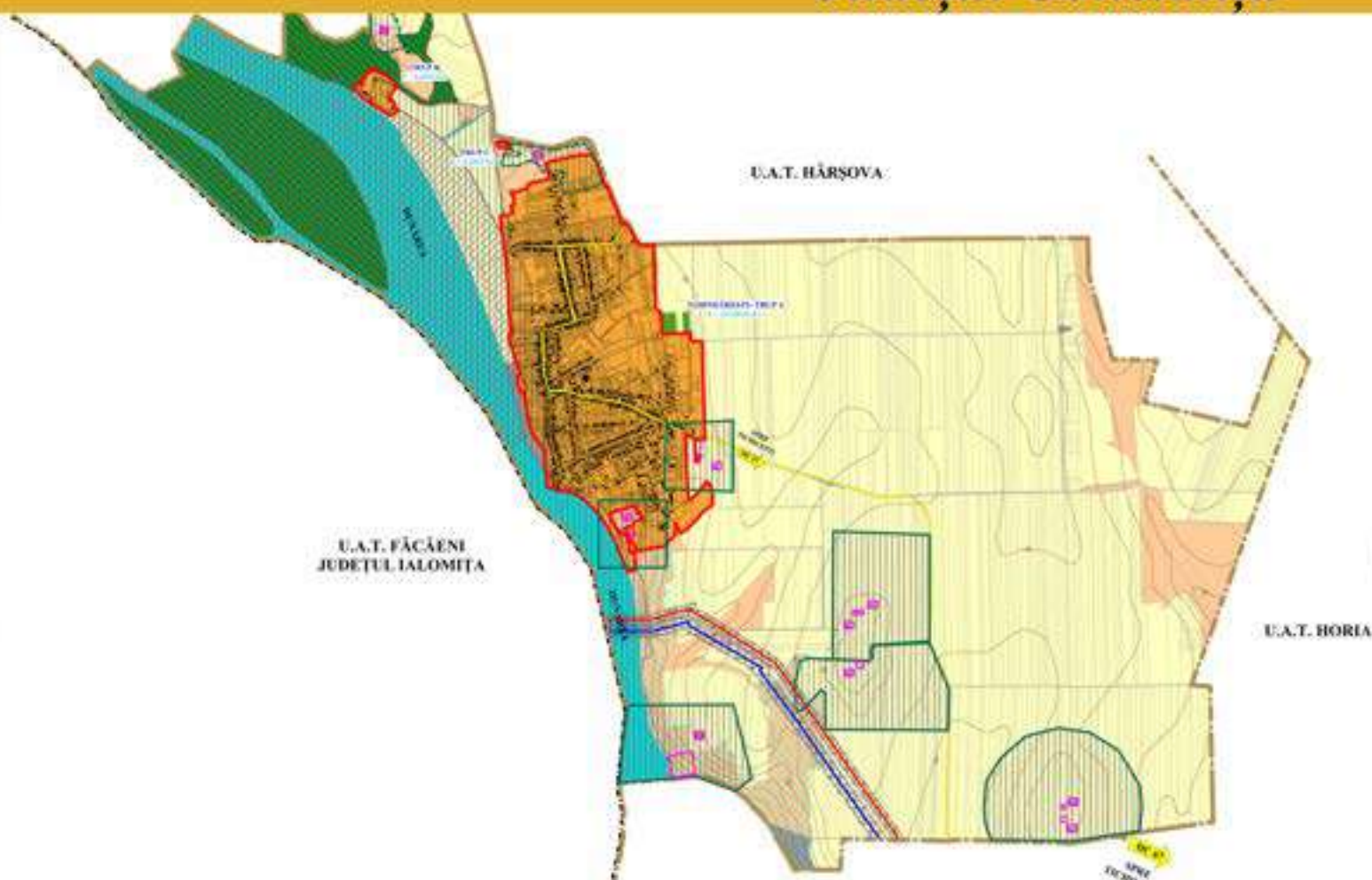
Tinând cont de dezvoltarea localității prin construirea de noi locuințe, este necesară o actualizare a PUG-ului localității, în special trasarea noilor limite ale intravilanului localității. Totodată prin RLU se vor reglementa caracteristicile în materie de construcție de clădiri noi, fie ele edilitare, de interes local sau locuințe, deoarece până în momentul de față comuna Ghindărești nu avea un RLU, construcțiile se făceau în baza prevederilor H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Având în vedere cele mai sus expuse, propun inițierea proiectului de hotărâre.

Întocmit,
Anatoli PROCOP

Ghindărești

Județul Constanța



MEMORIU GENERAL

REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PROIECTANTUL GENERAL: ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L.
PROIECT NR.: 08/64/3667/2016

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

BENEFICIAR: U.A.T. COMUNA GHINDĂREȘTI JUDEȚUL CONSTANȚA

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR: 08/64/3667/2016

FAZA: P.U.G. (Plan Urbanistic General și RLU
Regulament Local de Urbanism aferent
PUG)

DENUMIRE PROIECT REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC
GENERAL, COMUNA GHINDĂREȘTI,
JUDEȚUL CONSTANȚA

CONȚINUT VOLUM: Volumul I - Memoriu General

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ALIANA TEAM CONSULTING S.R.L.

DIRECTOR GENERAL: BONCIU FĂNEL MARIAN

ȘEF PROIECT: ARH. GABOR IULIANA



COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism și amenajarea teritoriului: Arh. Gabor Iuliana

/ Arh. S. Tîrșu Mihaela

Organizarea circulației: Ing. Hapițchi Vladislav

Rețele edilitare: Ing. Moineagu Ioana-Dorina

Analiză economică și demografică: Hebelea Alina-Cătălina

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

BORDEROU VOLUMUL I

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

BORDEROU VOLUMUL I.....	3
1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	12
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	17
2.1. EVOLUȚIE.....	17
2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	19
2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU	23
2.4. POTENȚIAL ECONOMIC	24
2.5. POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE	25
2.6. CIRCULAȚIE.....	30
2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL	33
2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE	35
2.9. ECHIPARE EDILITARĂ.....	36
2.10. PROBLEME DE MEDIU	42
2.11. DISFUNCȚIONALITĂȚI.....	58
2.12. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	61
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	62
3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE	62
3.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ.....	63
3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU	63
3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR	65
3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI	66
3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	67
3.7. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL.....	70
3.8. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE.....	73
3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	76
3.10. PROTECȚIA MEDIULUI	78
3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	80
4. CONCLUZII. MĂSURI DE PERSPECTIVĂ.....	83
LISTĂ FIGURI.....	86
LISTĂ TABELE.....	86
LISTĂ ABREVIERI	87

B. PIESE DESENATE

U1. Încadrarea în teritoriu

U2. Situația existentă - Disfuncționalități

U3. Reglementări urbanistice - Zonificare

U4.1. Reglementări - Echipare edilitară - Apă și canalizare

U4.2. Reglementări - Echipare edilitară - Electricitate, gaze naturale, telecomunicații

U5. Proprietatea asupra terenurilor

U6. Circulații

U7. UTR 6 - Zonă centrală

U8. UTR 7 - Zonă pentru locuințe

U9. UTR 8 - Zonă pentru locuințe

U10. UTR 4 - Zonă pentru instituții și servicii, UTR 5, UTR 6 - Zonă pentru locuințe

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
BENEFICIAR:	U.A.T COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L
IDENTIFICARE:	08/64/3667/2016
DATA ELABORĂRII:	2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești, județul Constanța și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Lucrarea se realizează la solicitarea UAT Comuna Ghindărești și are ca obiect reglementarea dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ al comunei Ghindărești.

Prezenta documentație actualizează și înlocuiește ediția anterioară a PUG, proiect nr. 54/1999 ad., întocmit de S.C. PROIECT- S.A. Constanța.

Planul Urbanistic General constituie documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pentru comuna Ghindărești pe o perioadă determinată, pe baza analizei multicriteriale a situației existente. El orientează aplicarea unor politici în scopul construirii și amenajării teritoriului localității, politici ce își propun între altele, restabilirea drepturilor de proprietate.

Planul Urbanistic General oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin modernizare și restructurare. Documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Strategia de Dezvoltare a Regiunii de Sud-Est și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după care sunt formulate în legislație, precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea rurală.

Solicitări ale temei-program

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale comunei Ghindărești, în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului național și județean și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Lucrarea își propune astfel;

- stabilirea unor noi zone funcționale, dictate de solicitările populației, sau determinate de necesitatea reconversiei economice;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- obținerea unui cadru de legiferare a regimului noilor construcții și stabilirea tipului de intervenție asupra fondului existent prin Regulamentul Local de Urbanism;
- actualizări impuse de noile reglementări și legi referitoare la urbanism, mediu, siguranța populației, s.a.

Prevederi ale programului de dezvoltare a comunei, inițiat și aprobat de Consiliul Local

Prezenta lucrare este întocmită în conformitate cu politica de dezvoltare rurală a comunei Ghindărești în care se va pune accent pe stabilirea intravilanului comunei și mobilarea în continuare a acestuia, cu obiective de interes public.

La elaborarea Memoriului General s-a pus un accent deosebit pe respectarea conținutului cadru specificat în reglementarea tehnică, respectiv Ordinul comun pentru aprobarea Ghidului metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a Planurilor de Amenajare a Teritoriului.

Scop și obiective

Planurile urbanistice generale au caracter de reglementare și răspund programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a unității teritorial-administrativă.

PUG se elaborează cu scopul:

- ✚ stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității;
- ✚ utilizării raționale și echilibrate a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- ✚ precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent);
- ✚ evidențierea fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul localității;
- ✚ creșterea calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor;
- ✚ fundamentării realizării unor investiții de utilitate publică;
- ✚ asigurării suportului regulamentar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- ✚ corelării intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.

Materializarea propunerilor de amenajare și dezvoltare urbanistică, reglementate prin P.U.G., se face în timp, în funcție de fondurile prevăzute din bugetul propriu al unităților teritorial-administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau ale unor întreprinzători.

Dintre principalele obiective urmărite în cadrul P.U.G. se menționează:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✚ optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean;
- ✚ valorificarea potențialului economic, natural și uman;
- ✚ organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- ✚ stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan;
- ✚ stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- ✚ stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- ✚ stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- ✚ stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- ✚ modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;
- ✚ evidențierea deținătorilor terenurilor din intravilan;
- ✚ stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor;
- ✚ stabilirea obiectivelor de utilitate publică.

Obiective de utilitate publică

Terenurile amplasate în intravilanul sau extravilanul comunei Ghindărești pot fi dobândite și înstrăinate prin oricare din modurile stabilite de lege, prin moștenire, donații, cumpărare, concesiune, prin acte autentificate.

Obiectivele de utilitate publică reprezintă acele propuneri ale administrației publice menite a asigura dezvoltarea durabilă a localității, în funcție de problemele principale, de potențialul acesteia corelate cu bugetul și cu strategia de dezvoltare locală. Realizarea acestor obiective necesită rezervarea de terenuri, stabilirea tipurilor de proprietate asupra acestora, precum și circulația lor. Autorizarea construirii acestora va fi precedată, unde este cazul, de declararea cauzei de utilitate publică (Legea nr. 33/1994).

Obiectivele de utilitate publică existente de pe teritoriul comunei Ghindărești sunt următoarele:

A. Instituții publice și servicii

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Administrație: | - Primărie și Consiliul Local; |
| 2. Învățământ: | - 2 unități de învățământ (o școală și o grădiniță); |
| 3. Sănătate: | - un cabinet medical individual și o farmacie; |
| 4. Cultură: | - un muzeu, un cămin cultural, o bibliotecă; |

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

5. Culte:

- două biserici de cult ortodox de rit vechi: "Biserica Voznesenie Gosponde" și "Biserica Bogoeavlenie- Creșenie Gospodne";

6. Poliție:

- un post de poliție rurală;

B. Gospodăria comunală

Cimitire:

- 2 Cimitire Ortodoxe;

C. Căi de comunicație

- Drumul Comunal DC 67;

Unități politico-administrative

CONSILIUL LOCAL ȘI PRIMĂRIA COMUNEI GHINDĂREȘTI - Sunt situate în zona centrală a localității, și se regăsesc pe planșele aferente P.U.G. cu numărul 1, având ieșire la DC 67. Clădirea este o construcție cu regim de înălțime parter, cu o suprafață construită de 192,67 mp și necesită lucrări de reabilitare și modernizare.

POLITIA COMUNEI GHINDĂREȘTI - Funcționează la parterul unei clădiri ce are ieșire la DC 67, din zona centrală a comunei. Se regăsește pe planșele aferente P.U.G. cu numărul 3. Clădirea necesită lucrări de renovare.

ÎNVĂȚĂMÂNT – Școli și Grădinițe

Conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică, precum și a datelor furnizate de către Primăria Comunei Ghindărești, situația unităților de învățământ de pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești este următoarea:

- numărul total de unități de învățământ: 2
- numărul de grădinițe de copii: 1
- numărul de școli din învățământul primar și gimnazial: 1
- copii înscriși în grădinițe: 52
- elevi înscriși în învățământ primar și gimnazial: 133
- elevi înscriși în învățământ primar: 58
- elevi înscriși în învățământ gimnazial: 75
- personal didactic – total: 16
- personal didactic în învățământ preșcolar: 3
- personal didactic în învățământ primar și gimnazial: 13
- personal didactic în învățământ primar: 4
- personal didactic în învățământ gimnazial: 9
- săli de clasă și cabinete școlare: 13

Școala Gimnazială „S.A. ESENIN” Ghindărești, unitate de învățământ pentru ciclul primar și gimnazial, se regăsește pe planșele aferente PUG cu numărul 4 și este situat lângă Căminul Cultural, în zona centrală a comunei. Construcția are ca regim de înălțime P+1E, și o

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

suprafață construită de 486,32 mp, fiind împărțită în 19 încăperi. Clădirea este bine întreținută și se află în stare bună de funcționare.

Terenul pe care se află Școala are o suprafață de 3.798,15 mp. 59. În incinta școlii este amenajat și un teren de sport, cu suprafața de 1.076 mp.

Grădinița cu program normal Ghindărești este localizată în zona centrală, lângă Școala Gimnazială și în spatele Postului de Poliție, fiind notată pe planșele aferente PUG cu numărul 5. Terenul pe care se află are o suprafață de 831 mp. Clădirea are regim de înălțime P+1E, având o suprafață construită de 414,14 mp, cu 16 încăperi. Clădirea este bine întreținută și se află în stare bună de funcționare.

SĂNĂTATE

Pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești funcționează în prezent două cabinete medicale individuale, teritorial situate lângă Postul de Poliție și Școală, în centrul zonei centrale. Cabinetele medicale sunt deservite de doi medici de familie.

În comună există și un punct farmaceutic privat, care asigură necesarul de medicamente pentru locuitorii comunei.

CULTURA - Cămine culturale, biblioteci

Căminul cultural este situat în zona centrală a satul Ghindărești, în proximitatea Școlii și se regăsește notat pe planșele aferente PUG cu numărul 2, având ieșire la DC 67. Terenul pe care se află Căminul Cultural are o suprafață de 2.039 mp. Clădirea are ca regim de înălțime parter, fiind construită din cărămidă, cu o suprafață construită de 288,77 mp. Starea fizică a construcției este satisfăcătoare, fiind necesare lucrări de reabilitare și modernizare.

CULTE – Biserici

Biserica „Înălțarea Domnului” este un locaș de cult ortodox de rit vechi și este cea mai înaltă biserică din Dobrogea, înălțimea maximă fiind de 45 m. Construcția a fost începută în anul 1906 și sfințită în anul 1938.

Biserica cu hramul „Botezul Domnului” (denumită de către locuitori și „Biserica de iarnă”) a fost construită pe locul unei vechi biserici din lemn care a ars în anul 1944. Aceasta este situată în aceeași incintă cu Biserica „Înălțarea Domnului”.

În centrul intravilanului comunei sunt amenajate două cimitire, respectiv Cimitirul vechi, cu o suprafață de 12.715 mp, și Cimitirul nou, cu o suprafață de 11.223 mp, cele două fiind despărțite de un drum comunal.

MONUMENTE DE FOR PUBLIC

Pe malul stâncos al Dunării a fost ridicată, cu ajutorul Comunității Rușilor Lipoveni din România, „Crucea Mântuitorului” – monument spiritual al rușilor de rit vechi.

Strategia de dezvoltare locală durabilă a comunei Ghindărești

Strategia de dezvoltare locală are la bază analizele SWOT ale comunității Ghindărești ca și punct de orientare în determinarea celor mai bune direcții de dezvoltare strategică pe termen lung pentru comună.

Rezultatul analizelor s-a concretizat în listarea problemelor critice cu care se confruntă comunitatea, probleme care stau la baza dezvoltării comunei:

- constituirea unui mediu favorabil dezvoltării economice: agricultură, întreprinderile mici și mijlocii;
- îmbunătățirea serviciilor sociale prin crearea, reabilitarea și modernizarea infrastructurii aferente, în vederea asigurării unui standard de viață sporit al populației;
- valorificarea patrimoniului cultural-istoric și natural în vederea valorificării potențialului turistic;
- îmbunătățirea infrastructurii și asigurarea protecției și calității mediului în vederea creșterii standardului de viață al locuitorilor;
- creșterea capacității administrative publice locale de a implementa reforma administrativă și integrarea comunei în ansamblul regional.

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea comunei este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică propuse, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- ✚ rezervarea terenurilor pentru obiective de interes public;
- ✚ identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- ✚ stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

Prin prezentul PUG se prevăd cinci obiective majore, propuse pentru dezvoltarea comunei Ghindărești, respectiv:

01. Stabilirea unui intravilan, a unei zone construibile și a unor zone funcționale care să corespundă necesităților viitoare de dezvoltare

– Introducerea în intravilan a unei suprafețe de 0,6273 ha – suprafață propusă a se introduce în intravilan. Terenul propus a se introduce în intravilan este în prezent teren ocupat de curți construcții în suprafață de 0,2925 ha și teren neproductiv în suprafață de 0,3348 ha. Pentru această suprafață introdusă în intravilan, s-a urmărit îndeplinirea următoarelor criterii:

- este cât mai puțin grevat de restricții privind protecția patrimoniului arheologic, a cadrului natural și a rețelelor edilitare;

- nu se află sub incidența unor riscuri naturale sau antropice (sau consecințele acestora pot fi ușor controlate);
- introducerea lui în intravilan reprezintă un beneficiu cert pentru dezvoltarea comunei, existând deja un interes pentru dezvoltarea sectorului agro-zootehnic;
- deservirea extinderii cu utilități se poate face cu ușurință (se află în continuarea sau în proximitatea intravilanului existent).

02. Modernizarea echipării tehnico-edilitare

- Extinderea și/sau modernizarea rețelelor de distribuție a energiei electrice;
- Implementare rețea alimentare cu gaze naturale;
- Lucrări hidrotehnice de protecție și infrastructură specifică (poduri podețe, gabioane, stăvilare etc), pentru cursurile de apă;
- Realizare sistem de producere a energiei din surse regenerabile;
- Modernizarea sistemului de iluminat public prin implementarea tehnologiilor de tip LED;
- Îmbunătățirea calității apei;
- Eficientizarea energetică a clădirilor instituționale;
- Eficientizarea energetică a clădirilor din fondul locativ din comuna;
- Campanii de conștientizare a cetățenilor cu privire la racordarea la rețeaua edilitară;
- Menținerea și îmbunătățirea resurselor de apă.

03. Reabilitarea și construirea de noi obiective socio-culturale

- Construirea/modernizarea instituțiilor culturale și cultelor de la nivelul comunei
- Construirea/modernizarea instituțiilor de învățământ de la nivelul comunei
- Construirea/modernizarea instituțiilor sanitare și sociale de la nivelul comunei
- Construirea/modernizarea primăriei și pieței de la nivelul comunei

04. Modernizarea și dezvoltarea căilor de transport

- Dalare șanțuri drumuri comunale;
- Realizarea de refugii/ stații pentru călători în toată comuna;
- Construirea și modernizarea aleilor pietonale și a pistelor pentru bicicliști;
- Îmbunătățirea infrastructurii de drumuri comunale, inclusiv a drumurilor cu acces la exploatarea agricole;

05. Îmbunătățire sisteme de protecție a mediului

- Implementarea măsurilor din Sistemul de management integrat al deșeurilor Constanța;
- Management corect, eficient al deșeurilor;
- Lucrări de colectare a apelor pluviale de pe versanți și combaterea alunecărilor de teren.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Dezvoltarea comunei Ghindărești constă atât în obiectivele majore enunțate anterior cât și într-o serie de obiective pe termen mediu și lung, tratate în strategia de dezvoltare locală a comunei Ghindărești.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la contextul teritorial și stadiul actual al dezvoltării comunei Ghindărești:

- ✦ Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Constanța;
- ✦ Planul Urbanistic General, comuna Ghindărești, județul Constanța, volumul I Memoriu General, proiect nr. 54/1999 ad., întocmit de S.C. PROIECT- S.A., Constanța;
- ✦ Planul Urbanistic General, comuna Ghindărești, județul Constanța, volumul II Regulament Local de Urbanism, proiect nr. 54/1999 ad., întocmit de S.C. PROIECT- S.A., Constanța;
- ✦ Strategia Regională de Specializare Inteligentă a Regiunii Sud-Est 2021-2027 (SRSE);
- ✦ Programul Operațional Regional Regiunea de dezvoltare Sud-Est 2021-2027;
- ✦ **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- ✦ **O.G. nr. 27/2008** privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- ✦ **Legea nr. 242/2009** privind Ordonanța nr. 27/2008 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ✦ **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✦ **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- ✦ **Legea nr. 190/2013** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ✦ **Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism** în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ✦ **Ordinul nr. 13/N/1999** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general", indicativ GP 038/1999;
- ✦ **Ordinul nr. 21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – **Indicativ G.M. – 007 – 2000;**

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✦ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică GP 038/99, aprobat cu **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999**;
- ✦ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, reglementare tehnică aprobată cu **Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000**;
- ✦ **Legea de amenajare a teritoriului național**
 - Legea nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **secțiunea I** – Rețele de transport;
 - Legea nr. 171/24.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **secțiunea a II a** – Apă;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **secțiunea a III a** – Zone protejate;
 - Legea nr. 575/14.11.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **secțiunea a V a** – Zone de risc;
 - Legea 190/ 2009- pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **secțiunea a VIII-a** – zone cu resurse turistice;
- ✦ **H.G. nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- ✦ **H.G. nr. 855/2001** privind modificarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- ✦ **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- ✦ **Ordinul nr. 1549/2008** privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ✦ **O.U.G. nr. 59/2007** privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, cu modificările și completările ulterioare;
- ✦ **Legea nr. 313/2009** privind modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- ✦ **Ordinul nr. 129/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- ✦ **H.G. nr. 974 din 15.06.2004** pentru aprobarea Normelor de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a Procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile;
- ✦ **Ordinul nr. 119 din 4.02.2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✦ **Legea nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✚ **Ordinul nr. 344/2004** pentru aprobarea Normelor tehnice privind protecția mediului și în special a solurilor, când se utilizează nămolurile de epurare în agricultură;
- ✚ **O.U.G. nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- ✚ **Ordinul nr. 756/2004** pentru aprobarea Normativului tehnic privind incinerarea deșeurilor;
- ✚ **Ordinul nr. 163/2007** de aprobare a Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- ✚ **O.U.G. nr. 114/2007** pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- ✚ **Ordonanța de Urgență nr. 92 din 19 august 2021** privind regimul deșeurilor;
- ✚ **Legea nr. 18/1991** privind fondul funciar, republicată;
- ✚ **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- ✚ **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- ✚ **O.G. nr. 68/1994** privind protejarea patrimoniului cultural național, actualizată;
- ✚ **Legea nr. 468/2003** privind modificarea și completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ✚ **Legea nr. 41/1995** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național, republicată;
- ✚ **Legea nr. 378/2001** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- ✚ **Ordinul nr. 2260/2008** privind Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- ✚ **Ordinul nr. 2048/2009** privind modificarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- ✚ **Legea nr. 107/1996** – legea apelor;
- ✚ **Legea nr. 82/1998** privind aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ✚ **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- ✚ **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ✚ **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale;
- ✚ **Legea nr. 138/2004** privind îmbunătățirile funciare;
- ✚ **Legea nr. 46/2008** – Codul Silvic, republicată;
- ✚ **O.G. nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, republicată;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✚ **O.U.G. nr. 195/2002** privind circulația pe drumurile publice, republicată;
- ✚ **O.G. nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicată în anul 1998 și actualizată;
- ✚ **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998**, privind aprobarea *Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități rurale*;
- ✚ **Ordinul nr. 6/2003** 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;
- ✚ **Ordin nr. 1564/2010** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind reabilitarea, modernizarea și/sau asfaltarea drumurilor de interes județean și de interes local, alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate la sate, precum și în unitățile administrativ-teritoriale cu resurse turistice;
- ✚ **O.G. nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✚ **Ordin nr. 1170/2018** privind abrogarea Ordinului ministrului transporturilor nr. 1.835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- ✚ **Ordinul nr. 1294/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✚ **O.G. nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✚ **Codul civil**;
- ✚ **Legea nr. 60/2012** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- ✚ **Codul silvic**.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior și date statistice folosite

- ✚ Planul de Amenajare al Teritoriului Național (P.A.T.N.), elaborat de S.C. URBANPROIECT între anii 1994-1997 cu cele 5 secțiuni aprobate și publicate;
- ✚ Planul de Amenajare al Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Constanța;
- ✚ Date statistice de la Comisia Națională pentru Statistică, Direcția Județeană pentru statistică, și Anuarele statistice;
- ✚ Date cadastrale privind modul de folosință a terenurilor din intravilan și extravilan obținute de la Primăria Ghindărești;
- ✚ Strategia de dezvoltare locală a comunei;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul economic;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul demografic;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul mobilității și transportului;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter consultativ-ancheta sociologică;
- ✚ Studiul de fundamentare geotehnic;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul protecției mediului;
- ✚ Studiul de fundamentare privind schimbările climatice;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare;
- ✚ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul tipurilor de proprietate;
- ✚ Strategia spațială a comunei Ghindărești;
- ✚ Studiul geotehnic - elaborat de S.C. PROSPECTTERRA S.R.L.
- ✚ Studiu istoric general – elaborat de Arh. Doina-Mihaela Bubulete
- ✚ Raport de evaluare teoretică (studiu arheologic) – elaborat de Muzeul de Arheologie Callatis Mangalia;
- ✚ Ridicare topografică avizată O.C.P.I. Constanța cu proces verbal de recepție 3493/2021.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIE

Comuna Ghindărești, parte componentă a județului Constanța, este situată în partea de nord-vest a acestuia, la o distanță de aproximativ 84 km față de municipiul reședință de județ. Comuna are în componența sa un singur sat, respectiv satul Ghindărești.

Comuna este situată la 5 km sud de drumul național DN 2A Hârșova-Constanța, în dreptul kilometrului 131. Legătura comunei Ghindărești cu localitățile învecinate și cu drumul național DN 2A se face prin intermediul drumului comunal DC 67.

Suprafața administrativă a comunei este de 1.917,7826 hectare, conform ultimelor măsurători, iar populația este de 2.595 locuitori, conform datelor obținute în anul 2022, de Institutul Național de Statistică.

Date privind evoluția în timp a teritoriului administrativ al comunei Ghindărești

Așa cum este menționat în **Studiul istoric de fundamentare** aferent Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești, zona localității Ghindărești a fost locuită din vechi timpuri. Dovezile sunt reprezentate de descoperiri arheologice bogate, privind diverse perioade istorice, începând cu epoca neolitică (secolul IV î.Chr.). Comunitățile umane s-au ocupat cu pescuitul, vânătoarea, cultivarea pământului și creșterea animalelor. În a doua jumătate a secolului I. î.Chr. se presupune că s-a ridicat fortificația romană Carsium (Hârșova). În secolul al XIV-lea sub domnia lui Mircea cel Bătrân zona făcea parte din Țara Românească. Apoi, de la începutul secolului al XV-lea Dobrogea s-a aflat sub ocupație otomană. Populația dominantă era de români și bulgari. În aceste teritorii mai trăiau însă, mocani veniți din celelalte regiuni ale țării, scutiți parțial de dări pentru a fi încurajați să rămână, dar și alte naționalități (turci, tătari, evrei, armeni, greci, ruși de rit vechi, etc.).

În România și Ucraina, emigranții ruși de rit vechi se numesc lipoveni (denumirea provenită de la unul dintre liderii lor călugărul Filip Pustoviat = filipoveni). Existența rușilor lipoveni în zona localității Ghindărești este atestată documentar la data de 15 octombrie 1837, într-un act din Țara Românească. Localitatea Ghindărești (în rusă Новенькое „Novoseolki” sau „Novinkoe”, adică „Satul nou”, în turcă „Guizdar”, iar pe hărțile vechi numită „Ghizdărești”) pare să existe din anul 1887. Se pare că staroverii (lipovenii) s-au stabilit aici încă înainte de anul 1827, după o epidemie de ciumă care a alungat românii din acest sat.

În *Dictionarul Geografic, Statistic, Economic și istoric al județului Constanța* întocmit de Grigore G. Dănescu din 1897, Ghizdărești era comună rurală în plasa Hârșova. Se compunea din două cătune, Ghizdărești și Tichilești.

Comuna rurală s-a numit *Ghizdărești* până în 1912. În perioada interbelică, județul Constanța era împărțit în patru plăși: Dunărea, Mangalia, Ovidiu și Traian. În Tabloul de regroupare a comunelor rurale publicat în M.O. nr. 161 din 15 iulie 1931, Ghindărești era comună cu satul component Tichilești. Apoi, în 1938 plășile județului Constanța erau:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Cernavodă, Dunărea, Ferdinand I, Mangalia, Medgidia, Negru Vodă și Traian. *Ghindărești făcea parte din plasa Dunărea.*

Din 1968, prin noua împărțire administrativ-teritorială, *localitatea Ghindărești a fost alipită comunei Horia.* În 1996, după un referendum și cu sprijinul deputatului Comunității Rușilor Lipoveni, Parlamentul României a *schimbat sediul și denumirea comunei Horia în Ghindărești.* În anul 2000, printr-un proiect de lege inițiat de Consiliul Județean Constanța s-a reînființat comuna Horia cu satele Horia, Cloșca și Tichilești, iar Ghindărești a devenit comună, doar cu satul Ghindărești. Prin *Legea 290 din 29 noiembrie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României* publicată în Monitorul Oficial nr. 1052 din 12 decembrie 2018, Ghindărești a rămas comună cu un singur sat care este și reședință.

Caracteristici semnificative în evoluția fondului construit

Potrivit *Studiului Istoric de fundamentare*, fondul construit preponderent este cel destinat locuirii. Construcțiile existente au înălțimi reduse (P – P+1), sunt aliniate la străzi și se prezintă într-o stare de conservare relativ bună. Sunt în general modeste ca aspect, sunt realizate din materiale tradiționale (chirpici, ceamur – utilizat și ca mortar pentru zidării din piatră sau chirpici, pentru pereți din nuiele sau trestie și pardoseli, dar și la împrejmuiri, bănci și trepte spre stradă la casele lipovenești, cotețe și magazine - și din ce în ce mai des din cărămidă), au forme simple și decorații puține, acoperiri în două sau patru ape, cu șarpante de lemn acoperite cu țiglă, dar mai ales cu tablă sau chiar azbociment.

Se disting casele cu specific lipovenesc, ale căror elemente cert particularizate sunt: timpanele ornamentate, decorațiile din lemn traforat (pazii, capete de stâlpi) și o cromatică puternic personalizată. Chiar dispersate, casele lipovenilor reprezintă prezențe/accente care contribuie la conturarea unui evident peisaj cultural local.

În ceea ce privește locuințele individuale tradiționale lipovenești, poate fi menționat faptul că multe din casele lipovenești au o mică prispă acoperită și către stradă (respectând așezarea pe aliniament), considerată ca un loc de comunicare/socializare a proprietarilor cu vecinii sau localnicii trecători. Imaginile de mai jos ilustrează sumar bogăția elementelor specifice ale arhitecturii, cromaticii și decorațiilor lipovenești ale locuințelor.

Gospodăria tradițională a rușilor lipoveni cuprinde: casa propriu-zisă, de obicei cu 3-4 camere de tip vagon, cu una sau două intrări, cu prispă, construită din chirpici (un fel de cărămidă din lut, paie și băligar), lemn sau ceamur (material de construcție obținut din lut frământat cu paie) și acoperită cu stuf sau draniță; bucătăria de vară, una sau mai multe magazine, grajdul și cotețul, cuptorul ("pecika"), baia de tip saună. Baia este amplasată, de regulă, înspre grădină, având o încăpere numită predbannik (rostit pribanik). O particularitate a gospodăriilor lipovenești este construirea caselor pe lungime, ele au fațada principală orientată spre grădina de flori și curte,

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, comuna Ghindărești este dominată de prezența fluviului Dunărea. În zona comunei fluviul Dunărea are o lățime de aproximativ 400 m și adâncime de 8 m.

Valea Dunării este asimetrică, curge de la sud spre nord, malul Dobrogean fiind înalt și abrupt, fără terase. Datorită faptului că traversează o multitudine de regiuni naturale, cursul inferior al Dunării este împărțit în cinci sectoare: defileul carpatic, sectorul sud-pontic, sectorul pontic oriental cu bălți, sectorul predobrogean (Ghindărești) și sectorul deltaic.

Regimul hidrologic al Dunării este influențat de nivelul precipitațiilor și de afluenții pe care îi primește. Regimul hidrologic alimentat de ploi și zăpezi a făcut posibilă navigația pe Dunăre în tot timpul anului, iar condițiile de mediu și resursele de hrană oferite au facilitat dezvoltarea așezărilor umane.

Distribuția corpurilor de apă de suprafață la nivelul comunei Ghindărești este prezentată în figura următoare:

Figura nr.2. Harta hidrografică a comunei Ghindărești



Sursa: Studiul de fundamentare în domeniul protecției mediului

Caracteristici climatice și geotehnice

Teritoriul comunei Ghindărești se află în zona de topoclimat dunărean a climatului temperat continentală. Astfel, media temperaturilor anuale trece de 11° C, iar precipitațiile nu depășesc 500 mm anual.

Temperatura aerului este elementul climatic asupra căruia se manifestă mai intens influența Dunării, și de aceea se constată o întârziere a perioadei de răcire și încălzire a aerului, ceea ce face ca toamnele să fie lungi și călduroase, iar primăverile întârziate și mai răcoroase.

Particularitățile climatice ale teritoriului dobrogean în această zonă evidențiază un grad de continentalism pronunțat caracterizat prin oscilații valorice mari diurne și anuale ale temperaturii aerului, prin umezeală redusă și cantități mici de precipitații. Aici se manifestă nuanța pontică cu ploi rare dar torențiale. În baza datelor consemnate de stația meteorologică Hârșova pe o perioadă mai mare de timp putem evidenția principalele caracteristici climatice ale zonei.

Pe baza datelor înregistrate, s-a demonstrat că media temperaturilor anuale este de 11,3° C. Cea mai scăzută temperatură este de -3,7° C, înregistrată în luna ianuarie, în timp ce temperatura maximă se înregistrează în luna iulie, cu 27,4° C.

Precipitațiile atmosferice reprezintă un parametru meteorologic important pentru diversitatea biologică, stabilitatea habitatelor naturale și activitățile economice. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 450 mm, cu o repartitie neregulată, cu alternanțe ploioase și secetoase și cu o mare frecvență a ploilor torențiale, care se reflectă în ritmul și intensitatea proceselor de versant.

Precipitațiile sunt de tip continental și cad în cantități variabile, la intervale mari și neregulate, fiind mai abundente la începutul verii, în lunile mai-iunie.

Date geomorfologice

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Platformei Moesică ce se întinde între Orogenul Carpat - în vest, aliniamentul reprezentat de Orogenul Carpat - Orogenul Nord Dobrogean - în nord și Orogenul Balcanic - în sud. Spre est se continuă în șelful Mării Negre.

Teritoriul este foarte interesant din punct de vedere geologic, reprezentând un adevărat mozaic. La sud se află o cuvertură de loess și calcarele jurasice așezate pe un fundament de șisturi verzi. În mare măsură, sedimentele calcaroase conțin urme ale viețuitoarelor jurasice.

Răspândirea mare a calcarelor a favorizat apariția în timp a numeroase forme carstice, expuse etajat, pe mai multe nivele de carstificare - din jurasic, baremian, eocen și sarmațian, devenite fosile. În peisajul dealurilor se evidențiază interfluviile netede sau ușor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

ondulate și relieful carstic actual și anteloessian, alcătuit din forme endocarstice - depresiuni carstice endoreice, polii nedrenate, doline, lapiezuri, văi cu aspect de chei etc.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în perimetrul cercetat pot fi diferențiate mai multe tipuri de surse de apă, de interes local și anume:

- acviferul din șisturile verzi;
- acviferul jurasic;
- acviferul cuaternar.

Alimentarea sistemelor acvifere în Dobrogea Centrală, alimentarea sistemelor acvifere se realizează din: precipitații, a căror valoare este de cca. 400 mm anual; irigații; din Dunăre, în zona Hârșova - Ghindărești - Topalu; din condensare endoreică (pentru structurile acvifere calcaroase).

Datorită deficitului în apă ce atinge 400 - 500 mm anual, Dobrogea Centrală era considerată ca una din cele mai deficitare zone din țară.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona comunei Ghindărești este caracterizată prin două corpuri principale de apă subterană: mixt (freatic și de adâncime) „*RODL03 Hârșova - Ghindărești*” și unul freatic „*RODL05 Dobrogea Centrală*”.

Corpul de apă subterană **RODL03 Hârșova - Ghindărești** - este cantonat în depozitele calcaroase jurasice situate în partea central-vestică a Dobrogei. Aceste calcare, dispuse discordant peste șisturile verzi, alcătuiesc trei cute sinclinale orientate NV-SE și constituie un sistem fisural cu dezvoltare până la carst. Stratul acoperitor îl constituie cuvertura de loess dezvoltat, în special, în zonele culmilor dintre văile cu aspect ruiniform. Infiltrația eficientă este, în zonă, de sub 15 mm coloană apă pe an, ceea ce conjugat cu caracteristicile litologice, în general nefavorabile, ale zonei acoperitoare din areal conduce la concluzia existenței unei protecții globale cel puțin de clasă medie (PM) și bună (PG). În zona Hârșova - Ghindărești, foraje executate la adâncimi de cca. 150 m au atins nivelul piezometric de 5-14 m și au permis aprecierea următorilor parametri: $K = 15-90 \text{ m/zi}$, $T = 600 - 1500 \text{ m}^2/\text{zi}$.

Riscuri naturale

INUNDAȚIILE - În comuna Ghindărești, au fost identificate puncte critice și areale potențiale inundabile aferente fluviului Dunărea.

În zona comunei Ghindărești, inundațiile pot apărea în perioadele cu precipitații abundente. Aceste inundații sunt favorizate și de prezența la suprafață a rocii stâncoase, ce nu a permis realizarea unei albie, apa pârâului curgând sub forma unei pânze cu adâncime mică și lățime de câțiva metri.

CUTREMURE - Conform normativului P100 - 92, comuna Ghindărești se încadrează în zona seismică de calcul de tip „E”, caracterizată de o perioadă de colț $T_C = 0,7$ secunde și

de un coeficient $K_S = 0,12$, ceea ce corespunde unei intensități macroseismice de gradul VII MSK (conform SR 11100/1-93).

ALUNECĂRI DE TEREN – În zona comunei Ghindărești, fenomenul de alunecare este scăzut spre inexistent.

2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU

Ghindărești este o comună care face parte din județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satul de reședință, Ghindărești.

Din punct de vedere geografic, comuna Ghindărești este străbătută de paralela $44^{\circ}37'14''$ latitudine nordică și de meridianul $28^{\circ}03'07''$ longitudine estică, situată în Regiunea de Dezvoltare Sud-Est.

Comuna este situată în partea de nord-vest a județului Constanța, la limita cu județul Ialomița, la o distanță de 84 km față de municipiul Constanța și la 5 km sud de drumul național DN 2A Hârșova – Constanța, în dreptul kilometrului 131.

Legătura comunei Ghindărești cu localitățile învecinate și cu drumul național DN 2A se face prin intermediul drumului comunal DC 67.

Comuna se învecinează cu următoarele unități administrative ale județelor Constanța și Ialomița:

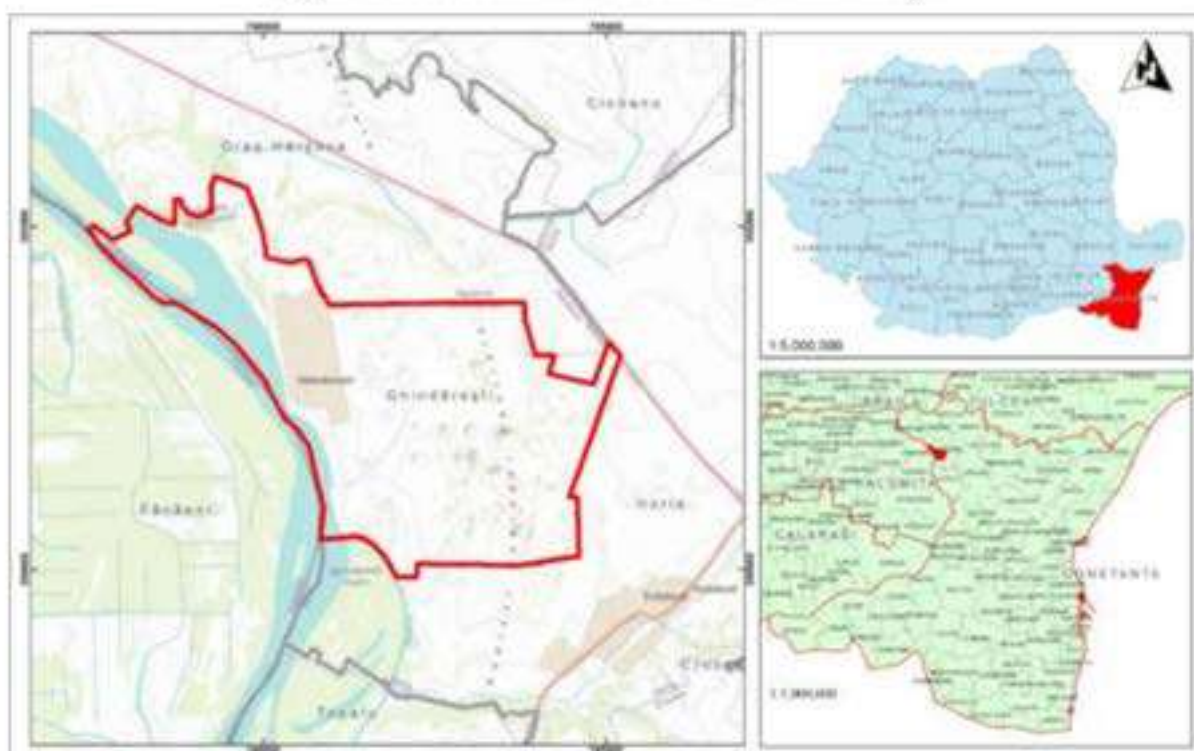
- orașul Hârșova – în partea de nord;
- comuna Horia – în partea de est și în partea de sud;
- fluviul Dunărea și comuna Făcăieni (județul Ialomița) – în partea de vest.

Principala arteră de circulație ce străbate comuna este drumul comunal DC 67, care străbate localitatea pe direcția nord – sud. Acesta asigură legătura comunei în partea de nord cu orașul Hârșova și cu drumul național DN 2 A (E 60), iar în partea de sud asigură legătura cu comuna Horia și cu drumul județean DJ 223.

Conform „Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități”, localitatea Ghindărești, fiind reședință de comună, este localitate rurală de rangul IV.

Din punct de vedere al zonelor de risc natural, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – Zone de risc natural, comuna Ghindărești, alături de alte 38 de comune din județul Constanța, face parte din unitățile administrativ-teritoriale afectate de inundații.

Figura nr. 3. Localizarea comunei Ghindărești



Sursa: Studiul de fundamentare în domeniul protecției mediului

2.4. POTENȚIAL ECONOMIC

Profilul economic al teritoriului pe baza principalelor activități economice și a potențialului natural

Economia comunei Ghindărești se înscrie în tiparele specifice mediului rural, având la bază cultura plantelor și creșterea animalelor, ocupații atestate din timpuri străvechi. În fapt, asupra vieții economice și-a pus amprenta poziționarea geografică, care a asigurat dezvoltarea agriculturii cu cele două ramuri principale ale acesteia: **cultivarea plantelor** (grâu, secară, porumb, orz, ovăz, legume, pomi fructiferi, viță de vie) și **creșterea animalelor** (păsări, bovine, cabaline, ovine), completată de pescuit, comerț și mica industrie. Sub acest aspect, încă din cele mai vechi timpuri, descoperirile arheologice au atestat ca ocupații de bază pentru locuitorii acestei zone, culesul, vânătoarea, pescuitul, ulterior creșterea animalelor, cultivarea plantelor, meșteșugurile casnice (olăritul, țesut-cusut), sau metalurgia (prelucrarea metalelor). Din suprafața administrativă totală, terenurile ce au folosință agricolă ocupă aproximativ 78%.

În urma activităților agricole, produsele rezultate sunt valorificate de către producătorii particulari în gospodăriile proprii sau pe piețele de desfacere din localitățile apropiate. La nivelul comunei Ghindărești își desfășoară activitatea un număr de **85 agenți** economici

(înregistrați în luna decembrie 2022) din domeniul agriculturii, pescuitului și acvaculturii, industriei alimentare, comerțului, industriei prelucrătoare, construcțiilor, transporturi, etc.

Agricultura și creșterea animalelor ocupă o pondere de 30% din forța de muncă activă a localității, în timp ce 10% din locuitori se îndeletnicesc cu pescuitul. Restul populației apte de muncă lucrează în domeniul construcțiilor, în țară și în străinătate (Italia, Israel, Spania, Germania, Portugalia și Belgia). Direcțiile principale de dezvoltare la nivelul comunei sunt agricultura, piscicultura și turismul.

Pentru terenurile cultivate, trebuie efectuate local unele lucrări de îmbunătățiri funciare și în special de combatere a excesului de umiditate, datorat condițiilor geografice și climaterice din zona.

Având în vedere poziționarea comunei pe malul Dunării, se distinge un potențial piscicol important. Din totalul administrativ al comunei, terenurile ocupate de ape și bălți ocupă un procent de 10%.

Astfel, se urmărește atragerea de fonduri europene (PAP 2021-2027) privind promovarea pescuitului durabil, promovarea durabilă a activităților de acvacultură și dezvoltarea unei economii durabile bazate pe prelucrarea și comercializarea produselor pescărești.

2.5. POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

Evoluția populației

Evoluția populației din comuna Ghindărești este prezentată în următorul tabel cu datele de la ultimele trei recensăminte, respectiv din anii 2002, 2011 și din anul 2022.

Tabelul nr. 1. Populația comunei Ghindărești la ultimele trei recensăminte

Ani cu recensăminte	2002	2011	2022
Nr. de persoane	2911	2824	2595

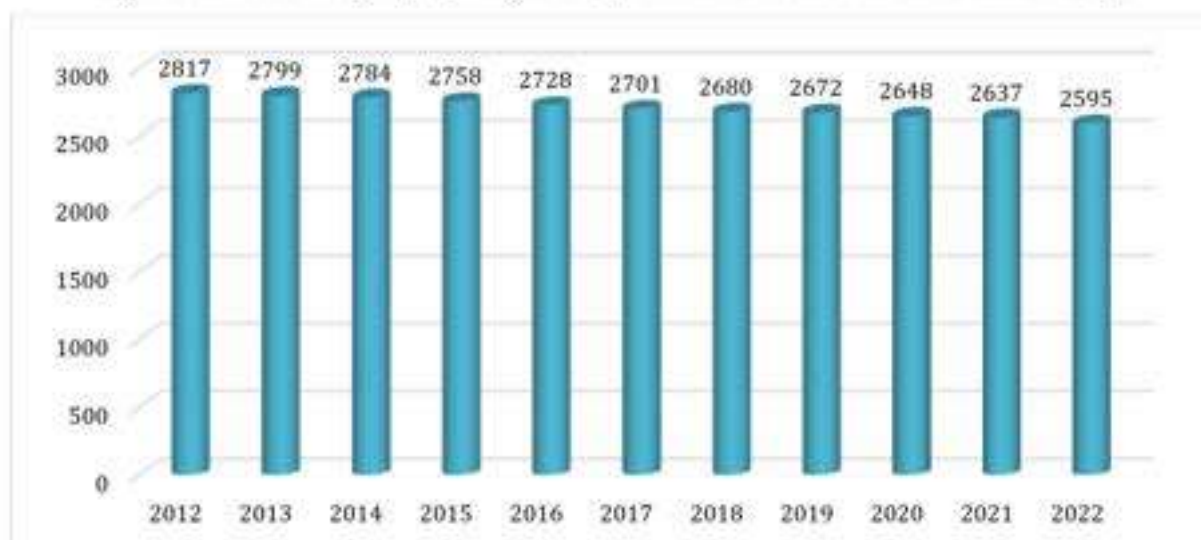
Sursa: <http://www.insse.ro>

Din punct de vedere demografic, populația din comuna Ghindărești a înregistrat o evoluție preponderent descendentă după anul 2012. Conform datelor prezentate de INS, evoluția populației după domiciliu evidențiază că, în primă instanță, în anul 2012, populația comunei a fost de 2.817 persoane, urmând ca aceasta să scadă cu 222 persoane și să ajungă la o populație de 2.595 locuitori, în anul 2022.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Figura nr. 4. Evoluția populației după domiciliu în comuna Ghindărești



Sursa: <http://www.insse.ro>

Realizarea structurii pe grupe de vârstă permite o evaluare a gradului de îmbătrânire cât mai elaborată. Conform clasificării folosite de INS, populația tânără se consideră între 0-14 ani, cea adultă între 15-64 de ani și cea îmbătrânită peste 65 de ani.

Din graficul următor, se poate observa că se înregistrează preponderent un excedent de populație masculină pentru intervalul de vârstă 35-39 de ani și un excedent de populație feminină pentru intervalul de vârstă de peste 50-54 de ani.

Figura nr. 5. Structura populației pe grupe de vârstă



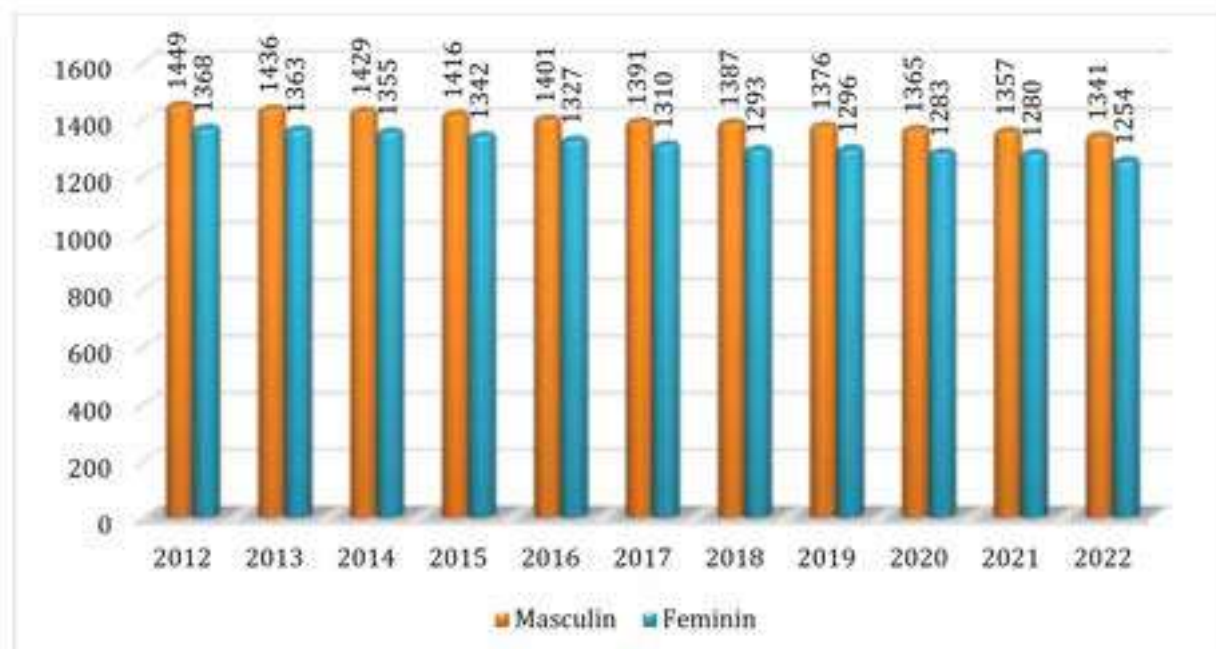
Sursa: <http://www.insse.ro>

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

De asemenea putem observa, din structura populației pe sexe, faptul că la nivelul comunei numărul bărbaților este semnificativ mai mare decât numărul femeilor, fiind în acest sens un dezechilibru de sexe.

Figura nr. 6. Structura populației pe sexe

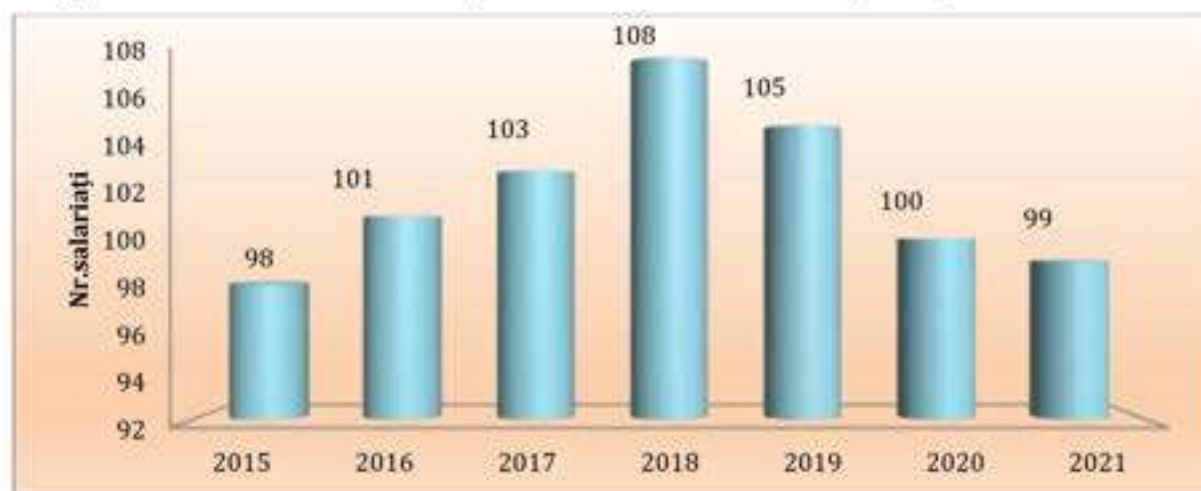


Sursa: <http://www.insse.ro>

Resursele de muncă și populația ocupată

Din punct de vedere al numărului de salariați, resursele de muncă din comuna Ghindărești au o evoluție fluctuantă. Astfel, valoarea cea mai ridicată înregistrată în perioada de timp analizată este de 108 salariați, la nivelul anului 2018.

Figura nr. 7. Numărul salariaților din comuna Ghindărești în perioada 2015-2021



Sursa: <http://www.insse.ro>

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

În ceea ce privește situația șomerilor, numărul acestora a scăzut ușor în perioada de timp analizată. Bărbații sunt în număr mai mare față de femei la capitolul șomaj.

Figura nr. 8. Numărul de șomeri din comuna Ghindărești în perioada 2015-2021



Sursa: <http://www.insse.ro>

În comuna Ghindărești, atât sporul natural, cât și sporul migrator au înregistrat preponderent valori negative, cum este evidențiat în tabelele ce urmează:

Tabelul nr. 2. Sporul natural în comuna Ghindărești

Anul	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nașteri	18	28	16	14	19	16	18	21	30	12
Decese	37	42	37	38	30	40	26	32	34	37
Spor natural	-19	-14	-21	-24	-11	-24	-8	-11	-4	-25

Sursa: <http://www.insse.ro>

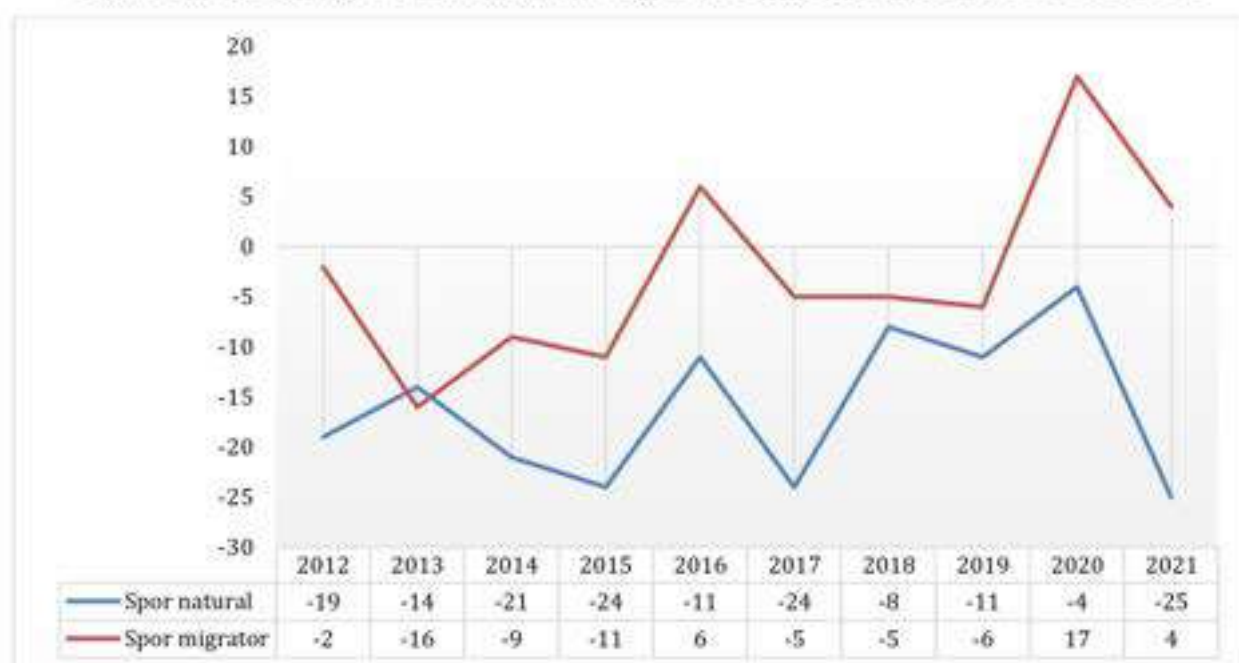
Tabelul nr. 3. Sporul migrator în comuna Ghindărești

Anul	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stabiliri de reședință	5	2	2	5	15	6	7	7	23	9
Plecări cu reședință	7	18	11	16	9	11	12	13	6	5
Spor migrator	-2	-16	-9	-11	6	-5	-5	-6	17	4

Sursa: <http://www.insse.ro>

Vom observa astfel, analizând datele prezentate anterior, faptul că sporul migrator are fluctuații mari pe perioada de timp analizată în timp ce sporul natural a înregistrat numai valori negative.

Figura nr. 9. Situația sporului natural și a sporului migrator între 2012-2021



Sursa: <http://www.insse.ro>

2.6. CIRCULAȚIE

Accesul în comuna Ghindărești se face prin drumul comunal DC 67 cu drumul european E 60 și drumul național DN 2A. Rețeaua rutieră a comunei Ghindărești este compusă din drumuri comunale, sătești, de acces și de exploatare agricolă însumând un total de 63,5 km.

Drumul comunal DC 67 asigură legătura comunei cu următoarele artere principale:

- drumul național DN 2A: Limita Jud. Ialomița - Vadu Oii - Hârșova - Mihail Kogălniceanu - Ovidiu - Constanța (DN 39);
- drumul comunal DC 67: DN 2A - Ghindărești - Tichilești.

La nivelul comunei Ghindărești se remarcă lipsa locurilor de parcare special amenajate.

Procentul total ocupat de căile de acces reprezintă, în prezent, 9,47% din intravilanul comunei Ghindărești. Străzile sunt de categoria a III-a sau a IV-a din punct de vedere tehnic, acestea fiind împărțite astfel, conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei:

Tabelul nr. 4. Situația drumurilor care compun trama stradală a comunei Ghindărești

	Asfalt	Pietruit	Pământ	Total
Drum comunal	11 km	-	-	11 km
Drum de acces	-	9,10 km	-	9,10 km
Drum sătesc	3 km	11,7 km	4 km	18,7 km
Drum de exploatare agricolă	-	-	24,7 km	24,7 km

Comuna Ghindărești are acces la:

- aeroportul M. Kogălniceanu pe DN 2A Ghindărești- M. Kogălniceanu -47 km;
- portul fluvial Hârșova pe relațiile DC 67, DN 2A Ghindărești-Hârșova-11 km;
- orașul Cernavodă pe DJ 223 Ghindărești- Cernavodă- 47 km;

Figura nr. 10. Amplasarea drumurilor principale la nivelul comunei Ghindărești



Localitatea Ghindărești prezintă străzi cu trasee întâmplătoare generatoare de loturi diferite ca formă și suprafață.

Străzile comunei Ghindărești sunt de categoria a III-a (2 benzi) sau a IV-a tehnică (o singură bandă de circulație), nemodernizate și cu intersecții neamenajate corespunzător. Se remarcă lipsa parcajelor amenajate în preajma instituțiilor publice, parcare/gararea la domiciliu făcându-se în mod curent în curțile locuințelor.

Privind drumurile de exploatare, în anul 2011, pe teritoriul comunei a fost demarat proiectul nr. 390, privind obiectivul de *"Modernizare drumuri exploatare în comuna Ghindărești, județul Constanța"*. Investiția propusă a avut ca scop modernizarea drumurilor agricole pentru creșterea competitivității agricole. Traseul terenurilor propuse pentru a fi proiectate și construite au avut ca scop să creeze accesul public la exploatațile agricole în suprafață de cca. 612,619 ha, drumurile formând traseul propus în imediata apropiere a drumului național DN 2A- Hârșova - Constanța, și a drumului comunal DC 67 Hârșova - Ghindărești.

Drumurile de exploatare modernizate au fost:

- DE 418 cu lungimea de 2819 m;
- DE 93/45 cu lungimea de 1636 m;
- DE 106/18 cu lungimea de 631 m;
- DE 110/ 68 cu lungimea de 623 m;
- DE 106/ 17 cu lungimea de 890 m, inclusiv racordul la DN 2A.

Pe parcursul timpului au fost implementate un număr redus de proiecte de modernizare a străzilor din comună. Astfel, modernizarea străzilor din comună va reprezenta un proces îndelungat, în funcție de fondurile puse la dispoziție în acest scop. Este de dorit ca efortul

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

de realizare a unei îmbrăcămînți acceptabile (definitivă sau provizorie) să fie coroborat cu introducerea rețelelor hidro-edilitare.

În privința rețelei feroviare, comuna Ghindărești nu are acces direct la căile ferate.

Accesul indirect se face prin linia Medgidia - Nicolae Bălcescu - Tîrgușor - Cogealac - Mihai Viteazu - Babadag - Tulcea.

Transport în comun

Transportul public se face cu mașini tip maxi – taxi, dar și cu autobuze, pe ruta Ghindărești - Hârșova și retur, prin intermediul unui operator unic. Orarul de plecare și sosire a mijloacelor de transport este destul de redus din punct de vedere al frecvenței, locuitorii comunei, neavând flexibilitatea de a circula și după ora 14, așa cum observăm din următorul tabel:

Tabelul nr. 5. Orarul curselor de transport pe ruta Ghindărești - Hârșova și retur

Operator	Traseu	Ora plecare	Ora sosire
Menv Transcom	Ghindărești- Hârșova	06:25	06:45
	Ghindărești- Hârșova	07:45	08:05
	Ghindărești- Hârșova	11:25	11:45
	Ghindărești- Hârșova	13:25	13:45
	Hârșova- Ghindărești	06:00	06:20
	Hârșova- Ghindărești	07:15	07:35
	Hârșova- Ghindărești	11:00	11:20
	Hârșova- Ghindărești	13:00	13:20

Sursa: <https://www.autogari.ro>

Operatorul care asigură transportul public de călători, deține autorizații și respectiv licențe de traseu.

Stațiile de îmbarcare/coborâre a călătorilor, amplasate la nivelul localității Ghindărești sunt prevăzute cu structură plasticată tip acoperiș de protecție împotriva intemperiilor vremii, fără laterale protectoare ci doar cu stâlpi laterali și bancă de așteptare pentru călători, cu o capacitate de patru persoane.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL

Intravilanul existent al comunei Ghindărești cuprinde vatra satului Ghindărești (trup A) și un trup independent (trup B). Suprafața totală a comunei Ghindărești este de 1917,7826 ha, iar structura teritoriului administrativ al comunei, pe categorii de folosință, este prezentată în următorul tabel:

Tabelul nr. 6. Categorii de folosință a suprafețelor comunei – situația existentă

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL FOLOSINȚEI SUPRAFEȚELOR DIN TERITORIUL ADIMINISTRATIV								
	AGRICOL			NEAGRICOL					TOTAL
	Arabil	Pășuni	Vii	Ape	Păduri	Căi de comunicație rutieră	Curți const.	Neprod.	
EXTRAVILAN	1188.7295	162.0669	1.6490	183.5989	128.2556	24.7563	0.4925	11.0808	1700.6295
INTRAVILAN	79.8688	6.7822	15.7215	0.0000	0.0000	18.4149	90.8912	5.4746	217.1531
TOTAL	1268.5982	168.8491	17.3705	183.5989	128.2556	43.1711	91.3837	16.5554	1917.7826
% din total	66.1492%	8.8044%	0.9058%	9.5735%	6.6877%	2.2511%	4.7651%	0.8633%	100.0000%

Intravilanul existent în suprafață de 217,1531 ha, este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din comuna Ghindărești, cu trupurile aferente aflate în teritoriul administrativ al localității și este împărțit astfel:

Tabelul nr. 7. Împărțirea pe trupuri a intravilanului existent

Intravilan existent	
Nume trup	Suprafață (ha)
Trup A	212.7228
Trup B	4.4303
Total	217.1531

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul existent prezintă următoarele folosințe:

Tabelul nr. 8. Bilanț teritorial existent al intravilanului comunei

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT				
ZONE FUNCȚIONALE	Suprafața (ha)			Procent din total intravilan (%)
	Localitatea Ghindărești (Trup A)	Trupuri izolate (Trup B)	TOTAL	
Locuințe și dotări aferente	81.3921	1.1087	82.5008	37.9920%
Unități industriale și depozite	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Unități agro-zootehnice	0.5189	0.00	0.5189	0.2389%
Instituții și servicii de interes public	1.5608	0.00	1.5608	0.7188%
Căi de comunicație și transport rutier	18.3517	0.0631	18.4149	8.4801%
Spații verzi, sport, agrement, protecție	3.0771	0.00	3.0771	1.4170%
Construcții tehnico-edilitare	0.8660	0.00	0.8660	0.3988%
Gospodărie comunală, cimitire	2.3676	0.00	2.3676	1.0903%
Destinație specială	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Terenuri libere	99.1139	3.2585	102.3724	47.1430%
Ape	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Păduri	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Terenuri neproductive	5.4746	0.00	5.4746	2.5211%
TOTAL INTRAVILAN	212.7228	4.4303	217.1531	100.0000%

2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE

Pe teritoriul comunei Ghindărești în conformitate cu elementele cadrului natural pot fi sesizate următoarele categorii de riscuri:

- **riscuri naturale:** risc seismic, risc de inundabilitate, risc de instabilitate, risc geotehnic;
- **riscuri antropice:** calitatea apei potabile, depozitarea deșeurilor.

Risc de inundabilitate - În zona Ghindărești, inundațiile pot apărea în perioadele cu precipitații abundente. Aceste inundații sunt favorizate și de prezența la suprafață a rocii stâncoase, ce nu a permis realizarea unei albie, apa pârâului curgând sub forma unei pânze cu adâncime mică și lățime de câțiva metri.

În cazul comunei Ghindărești, inundațiile au fost semnalate rar, în zona situată de-a lungul văilor.

Risc de instabilitate - din punct de vedere al alunecărilor de teren, județul Constanța se află într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren, cu grad scăzut pentru zona central sud-vestică și ridicat pentru partea de nord și nord-est.

În analiza factorilor care ajută la stabilirea fenomenelor de instabilitate prezentăm următoarele aspecte:

- **factorul litologic** - în zona studiată există terenuri sensibile la umezire;
- **factorul geomorfologic** - este reprezentat de zona cu versanți și văi aferente, acolo unde nu sunt amenajări în vederea colectării și evacuării apelor meteorice care se scurg haotic pe pantă și produc șiroiri, ce duc la formarea aflorimentelor în versanți;
- **factorul hidrogeologic** - este subliniat de oscilațiile nivelului apei subterane pe teritoriul comunei, cu apariția rară în zonă a izvoarelor de coastă;
- **factorul seismic** - include teritoriul administrativ al comunei Ghindărești în zona cu grad 7 de intensitate macroseismică.

Riscul de instabilitate mai este favorizat și de faptul că în areal nu este calculată și trasată limita de construibilitate în zona versanților. În această situație este necesar a se evita categoric amplasarea de construcții în imediata apropiere a ravenelor, a aflorimentelor, a zonelor în care apar indicii cum că s-ar produce alunecări de teren (pământuri necoezive), sau pe terenuri ce sunt parțial înconjugate de ravene ori taluz cu înălțime însemantă.

Riscul geotehnic - depinde de două categorii de factori:

- factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile de teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Pentru trupurile noi din zona U.A.T. Ghindărești, rezultă o încadrare în categoria geotehnică 1-2 căreia îi corespunde un risc geotehnic „moderat”.

Riscul ecologic - Principalele fenomene cu acțiune în zona comunei Ghindărești sunt:

- *Seceta* poate fi definită operațional ca starea de deficit de apă în raport cu necesitățile populației și ale ramurilor economiei naționale, care creează disconfort și perturbarea activităților socio-economice, precum și impact negativ asupra altor factori de mediu.
- *Degradarea solului* reprezintă reducerea sau pierderea productivității biologice a terenului ca urmare a diferitelor procese, inclusiv a celor rezultate din activitățile omului, și includ, printre altele: eroziunea prin apă sau aer (vânt), deteriorarea însușirilor fizice, chimice sau biologice, pierderea vegetației.

2.9. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apă potabilă a comunei Ghindărești este formată din 2 surse funcționale și una aflată în conservare. Acestea au următoarele caracteristici:

Tabelul nr. 9. Caracteristicile surselor de alimentare cu apă

Localitatea	Sursa	Caracteristici				
		Q (mc/h)	H (m)	N _{Hs} (m)	N _{Hd} (m)	D _b (mm)
Ghindărești	Foraj F2	25 (6,94 l/s)	65	12	13,8	250
	Foraj F3	16	100	35	39	220
	F1 (nefuncțional)	180 (50 l/s)	120	0,2	1,2	300

Sursa: Autorizația de Gospodărire a Apelor nr. 96/28.06.2018

Volumele și debitele de apă autorizate ale comunei Ghindărești sunt următoarele:

- V zilnic mediu = 935,06 mc;
- V zilnic maxim = 1.111,51 mc;
- V anual mediu = 341.297 mc;
- V anual maxim = 405.697 mc.

Sistemul de alimentare cu apă de la nivelul comunei Ghindărești funcționează 365 zile/an, 24 ore/zi.

Instalații de captare

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor nr. 11 din 27.01.2016, forajele care asigură alimentarea cu apă a comunei Ghindărești au următoarele caracteristici:

- Forajul **F2** este echipat cu o pompă submersibilă cu următoarele caracteristici:
 - $Q = 12 \text{ mc/h}$;
 - $H = 110 \text{ mCA}$;
 - $P = 5 \text{ kW}$;
 - $n = 2.830 \text{ rpm}$;
- Forajul **F3** este echipat cu o pompă submersibilă cu următoarele caracteristici:
 - $Q = 16 \text{ mc/h}$;
 - $H = 110 \text{ mCA}$;
 - $P = 6 \text{ kW}$;
 - $n = 2.830 \text{ rpm}$.

Instalații de înmagazinare, aducțiune și distribuție a apei potabile

Un rezervor de înmagazinare a apei cu un volum de 200 mc asigură alimentarea cu apă a comunei Ghindărești. Conducta de aducțiune de la forajul F3 la conducta de refulare a F2 este realizată din PEHD, având $D_n = 110 \text{ mm}$ și lungimea de 90 m. Conducta de aducțiune de la forajul F2 la rezervorul de înmagazinare este de tip PEHD, cu $D_n = 110 \times 6,1 \text{ mm}$.

Conducta de distribuție de la rezervorul de înmagazinare la rețeaua de distribuție este de tip PEHD, cu $D_n = 160 \text{ mm}$ și lungimea de 100 m.

Rețeaua de distribuție a comunei Ghindărești este realizată din conducte din PEHD, în lungime de 11 km, cu diametre de 80 mm, 100 mm, 125 mm și 150 mm.

Din rezervorul de înmagazinare apa este transportată gravitațional în rețeaua de distribuție a apei potabile.

Apa pentru stingerea incendiilor se asigură din rețeaua de alimentare cu apă potabilă. Volumul de apă necesar pentru un eventual incendiu va fi asigurat din rezervorul de înmagazinare.

Modul de folosire a apei

Apa prelevată din subteran este utilizată în următoarele scopuri:

- potabil și igienico-sanitar pentru populație, obiectivele socio-culturale și agenții economici;
- activități gospodărești: udat grădini;
- pentru stingerea incendiilor.

Modul de folosire a apei potabile este prezentată în tabelul următor:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Tabelul nr. 10. Modul de folosire a apei potabile

Necesarul total de apă (mc/zi)		Cerința totală de apă (mc/zi)	
Mediu	Maxim	Medie	Maximă
662,75	719,28	935,06	1.111,51

Sursa: Autorizația de Gospodărire a Apelor nr. 96/28.06.2018

Volumele de apă asigurate în surse pentru alimentarea cu apă potabilă sunt următoarele:

- $V_{\text{anual mediu}} = 341.297 \text{ mc}$;
- $V_{\text{anual maxim}} = 405.697 \text{ mc}$.

Normele de apă utilizate la stabilirea necesarului de apă sunt următoarele:

- populație = 110 l/om/zi;
- găște = 1,5 l/cap/zi;
- porcine = 30 - 100 l/cap/zi;
- ovine, caprine = 10 l/cap/zi;
- bovine = 100 l/cap/zi;
- taurine = 100 l/zi;
- cabaline = 60 l/cap/zi;
- păsări = 0,5 l/cap/zi.

Rețeaua de canalizare

Comuna Ghindărești dispune de rețea de canalizare și stație de epurare, care se află în administrarea Primăriei comunei.

Evacuarea apelor uzate epurate din localitate se face în fluviul Dunărea.

Conform proiectului "Canalizare menajeră în localitatea Ghindărești, jud. Constanța" nr. 399/2011 faza P.T. sistemul de canalizare are următoarele caracteristici:

- Rețeaua de canalizare menajeră, este de tip separativ din conducte tip PP multistrat KG, cu o lungime de 10.700 m cu Dn 250 x 7,7 mm și cu Dn 315 x 9,7 mm cu L = 994,00 m.
- La dimensionarea rețelei de canalizare s-a ținut cont de debitul orar maxim de apă uzată calculat pentru localitatea Ghindărești.
- Cele 3 stații de pompare a apelor uzate sunt amplasate în zonele joase ale rețelei de canalizare fiind gata echipate, și sunt dimensionate în funcție de debitul preluat, având dimensiunile unui cămin de vizitare și sunt echipate corespunzător.
- Pomparea se face în rețeaua stradală care conduce gravitațional apa uzată spre stația de epurare racordată la rețeaua electrică din zonă.
- Stațiile de pompare sunt amplasate pe:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- SP1 – str. Zorilor;
 - SP2 – str. Plantelor;
 - SP3 – str. Dispensarului la intersecția cu străzile Pescarilor și Sudului.
- Căminele de vizitare, curățire și control "Kompact KIT" (266 bucăți), sunt amplasate la intersecția străzilor și pe străzi conform STAS-urilor.

Astfel, pentru realizarea sistemului de canalizare au fost organizate în următoarele categorii de lucrări:

- Lucrări de desfacere și refacere strada pentru rețeaua de canalizare având L = 4500 m;
- Lucrări de terasamente pentru realizarea rețelei colectoare de canalizare rezultând V tot. sãp. = 17653 mc;
- Lucrări de rețea de conducte de caldizare L = 11694 m din care: D315 x 9,7 mm = 994 m și D250 x 7,7 mm = 10700 m;
- Accesorii pe rețea (cămine de vizitare, de schimbare de direcție de rupere de pantă) = 266 bucăți;
- Subtraversări drum (5 bucăți);
- Montare stații de pompare (3 bucăți) și a conductelor de refulare din PEHD-PE80-Pn6 având Dn63 x 3,6 mm = 60 m; Dn90 x 5,1 mm = 84 m și Dn110 x 6,2 mm = 38 m;
- Stații de pompare gata echipate.

Alimentarea cu energie electrică. Rețele electrice. Iluminat public

Alimentarea cu energie electrică

Comuna Ghindărești este alimentată cu energie electrică din SEN prin intermediul stației ax 20kV - LEA 20kV, de la LEA MT 6504 20kV Stația Harsova Veche.

Alimentarea cu energie electrică se face prin rețeaua de distribuție de joasă tensiune, cu conductor FAL cu secțiunea 25,35 mmp și conductor TYIR cu secțiunea 70 mmp, cu stâlpi tip SE4, SE10, SE11, SC10001, SC10005. Lungimea rețelei este de 12,3 km, și se întinde pe un număr de 351 stâlpi, pe teritoriul comunei.

Posturile de transformare prin care se face injecția de energie electrică în localitatea Ghindărești sunt următoarele:

- PTA 1387 - 250kVA;
- PTA 1437 - 250kVA;
- PTA 1467 - 250kVA.

Gradul de electrificare a comunei este în proporție de 100%.

Conform informațiilor furnizate de către operatorul E-Distribuție Dobrogea SA, starea rețelei electrice de distribuție joasă tensiune are o stare de uzură de 40%.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Datorită lucrărilor de modernizare întreprinse de E-Distribuție Dobrogea, traseul existent inițial a fost modificat de la caz la caz în funcție de posibilități. Noul traseu urmărește să asigure un acces ușor la ele în caz de intervenție (lucrări curente în caz de avarie).

Consecințele evoluției consumului de energie electrică se manifestă în special pe plan investițional, dar și în cel al dotării cu echipamentele necesare desfășurării unei activități intense de gestionare corectă și exploatare optimă a bazei energetice.

Distribuția energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de rețele predominant aerian la tensiunea de 0,4 kV. Aceste rețele urmează traseul drumurilor din zonă și sunt pozate pe stâlpi de beton.

La nivelul comunei Ghindărești, a fost implementat în perioada 10.12.2013 – 31.07.2016 proiectul „Eficientizarea consumului de energie electrică pentru comuna Ghindărești”, finanțat prin Programul Operațional Sectorial de Mediu 2007 – 2013. Obiectivele proiectului sunt reprezentate de:

- diversificarea surselor de producere a energiei electrice: construirea și instalarea unui sistem eolian pentru producerea energiei electrice de 200 kW și a unei instalații de producere a biogazului de 100 m³;
- reducerea costurilor cu energia electrică necesară instituțiilor publice și iluminatului stradal din comună, economii ce vor fi redirijate către alte proiecte pentru dezvoltarea locală;
- crearea de noi locuri de muncă prin realizarea noilor capacități de producere a energiei electrice.

Iluminatul public

Sistemul de iluminat public reprezintă ansamblul format din puncte de aprindere, cutii de distribuție, cutii de trecere, linii electrice de joasă tensiune subterane sau aeriene, fundații, stâlpi, instalații de legare la pământ, console, corpuri de iluminat, accesorii, conductoare, izolatoare, cleme, armături, echipamente de comandă, automatizare și măsurare utilizate pentru iluminatul public.

Iluminatul public este asigurat din rețeaua de joasă tensiune a comunei, fiind utilizați pentru pozare stâlpi destinați rețelei de alimentare a consumatorilor casnici (0,4 kV).

Posturile de transformare (număr și putere nominală a transformatorului) din care este alimentat sistemul de iluminat al comunei Ghindărești, sunt următoarele:

- PTA 1387 - 250kVA;
- PTA 1437 - 250kVA.

Starea tehnică a rețelei de iluminat public este relativ satisfăcătoare. Atunci când vorbim de reducerea consumului de energie ne referim în mod strict la reducerea față de nivelul consumului actual, dar la fel de importantă este și analiza vis-a-vis de

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

consumul care ar fi necesar la ora actuală în condițiile asigurării parametrilor de calitate ceruți de standarde.

Comunicații. Rețele de comunicații

În comuna Ghindărești există instalații de telefonie, amplasate pe domeniul public, aerian, pe stâlpi de beton ce aparțin furnizorilor Orange și Electrica.

Distribuția în comună se realizează cu linii aeriene de telecomunicații montate în cea mai mare parte în comun cu stâlpii de electrificare.

Rețeaua de telecomunicații este alcătuită din cabluri de cupru de diverse capacități și cablu de fibră optică prin intermediul cărora se furnizează servicii de telefonie fixă și internet, acoperind 100% din suprafața comunei, ceea ce permite conectarea la serviciile specifice a tuturor utilizatorilor, și anume instituții publice, agenți economici și persoane fizice. Traficul de date asigurat prin rețelele de internet, are viteză de 1 – 50 MB/sec.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în comuna Ghindărești nu există rețea de alimentare cu gaze naturale, singura sursă existentă pentru încălzirea locuințelor o reprezintă combustibilul solid sub forma lemnului de foc, care are un dublu inconvenient și anume că este costisitor și că nu asigură un nivel ridicat al gradului de confort termic în locuințe.

Situația actuală de alimentare cu combustibili a comunei Ghindărești implică depozite de combustibili solizi (lemn) aprovizionarea cu butelii cu gaz lichefiat și consum de energie electrică. Acești combustibili sunt utilizați atât la gospodăriile individuale, cât și la obiectivele social – culturale și administrative din zonă.

Colectarea deșeurilor

În comuna Ghindărești, activitatea de colectare separată, transportul separat și tratarea deșeurilor municipale este asigurată de către S.C. IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L., prin contractul de prestări servicii cu nr. CT-Z10-3 din 29.12.2020.

Colectarea deșeurilor se va efectua din poartă în poartă pentru deșeurile reziduale, de la puncte fixe pentru deșeurile reciclabile. Mobilarea punctelor fixe cu recipiente de colectare intră în sarcina UAT Ghindărești. La nivelul comunei, în anul 2022 s-au achiziționat 800 de pubele, din bugetul local al comunei, pentru a fi distribuite gospodăriilor din localitate.

Comuna Ghindărești este membră în Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „Dobrogea” pentru gestionarea integrată a deșeurilor menajere în județul Constanța, alături de două municipii, 8 orașe și 52 de comune din județul Constanța.

Sistemul de management integrat al deșeurilor în județul Constanța (SMID) are în vedere realizarea următoarelor obiective:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- reducerea cantității de deșeuri depozitate;
- creșterea cantității de deșeuri reciclabile și recuperabile în județul Constanța;
- creșterea numărului populației ce beneficiază de servicii de colectare și management al deșeurilor de calitate și tarife suportabile;
- stabilirea unei structuri eficiente de management al deșeurilor.

Pentru a eficientiza activitățile aferente managementului deșeurilor, prin *Sistemul integrat de gestionare a deșeurilor* în județul Constanța, au fost stabilite 3 zone de colectare și transport al deșeurilor.

- **Zona 1** - reprezintă partea de nord a zonei de coastă;
- **Zona 2** - reprezintă partea de sud a zonei de coastă;
- **Zona 3** - reprezintă partea de vest a zonei de coastă.

Comuna Ghindărești este inclusă în zona 3 de colectare, alături de municipiul Medgidia, orașul Hârșova și comunele Deleni, Băneasa, Ostrov, Aliman, Lipnița, Dobromir, Ion Corvin, Adamclisi, Independența, Oltina, Dumbrăveni, Saligny, Rasova, Siliștea, Ciobanu, Crucea, Ghindărești, pisc

imon, Topalu, Gârliciu, Horia, Tortomanu, Mircea Voda, Nicolae Bălcescu, Cobadin, Cuza Vodă, Ciocârlia, Peștera, Vultur.

2.10. PROBLEME DE MEDIU

Situația existentă. Date generale

Totalitatea resurselor valorificabile de care dispune zona comunei Ghindărești analizată, prin mediul său geografic și geologic, reprezintă resursele naturale. Acestea sunt:

- neregenerabile – argile comune, nisipuri, pietrișuri;
- regenerabile – apă, aer, sol, floră, faună sălbatică, energia solară și eoliană.

Potențialul solar – Comuna Ghindărești este localizată într-o zonă cu potențial solar foarte bun, beneficiind de 210 zile însorite pe an și un flux anual de energie solară cuprins între 1400 kWh/mp/an și 1500 kWh/mp/an.

Energia vântului – Comuna Ghindărești se situează în primul areal, cu un potențial eolian bun, unde viteza medie anuală a vântului se situează în jurul a 8 m/s.

Resurse de apă – Apele termale ale zonei fac parte dintr-un zăcământ mineral lung de cca 30 km, de-a lungul unei falii care începe în stânga Dunării (Piua Petrei) și merge până la Capidava. Apele termale sunt termominerale sulfuroase, iodurate, bromurate, radioactive și au proprietăți terapeutice conferind posibilitatea tratării unor afecțiuni ale aparatului locomotor - reumatism degenerativ și inflamatoriu, disfuncții neurologice periferice - afecțiuni ginecologice, etc.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Resurse de sol – Principalele tipuri de sol ce se regăsesc în comuna Ghindărești sunt:

- cernoziom brun – roșcat - teritoriul ocupat de cernoziomuri este folosit în principal la pășunat; doar o mică parte este folosit la fermele piscicole;
- loess prăfos argilos-galben-cafeniu cu humus de 30-40 cm grosime, existent pe zonele colinare;
- loess remaniat prăfos argilos sau prăfos nisipos cu humusul erodat sau de grosime sub 10 cm, existent în zonele construite;
- sol stâncos, lipsit de humus, amestecat cu fragmente de roci tari predominant calcaroase, care apare pe suprafețe limitate pe dealuri.

Zone verzi intravilane și extravilane

Conform Ordonanței de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu precădere articolul II, autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

Patrimoniul natural al comunei Ghindărești

Patrimoniul natural al comunei Ghindărești cuprinde 2 situri de importanță comunitară ce fac parte din Rețeaua europeană „Natura 2000” (N2000) și o rezervație naturală.

Arii naturale protejate ce se suprapun cu unitatea administrativă a comunei:

- ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova;
- ROSCI0022 Canaralele Dunării;
- Rezervația Naturală Celea Mare – Dealul Ene.

CANARALELE DE LA HÂRȘOVA (ROSPA0017)

Longitudine 27.924444

Latitudine 44.676944

Suprafață (ha) - 7406.40

Acest sit găzduiește efective importante ale unor specii de păsări protejate. Conform datelor avem următoarele categorii:

- a) număr de specii din Anexa 1 a Directivei Păsări: 37;
- b) număr de alte specii migratoare, listate în anexele Convenției asupra speciilor migratoare (Bonn): 33;
- c) număr de specii periclitare la nivel global: 4.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Situl este important pentru populațiile cuibăritoare ale speciilor următoare: vânturel de seară, dumbrăveancă, pasărea ogorului, uliu cu picioare scurte, ciocănitoare verzuie, acvilă pitică, ciocănitoare de grădină, șerpar, ciocârlie de bărăgan, sfrâncioc cu frunte neagră, sfrâncioc roșiatic, gaie neagră.

Situl este important în perioada de migrație pentru speciile: rațe, gâște, răpitoare. Situl este important pentru iernat pentru următoarele specii: gâscă cu gât roșu, codalb.

Aria naturală protejată Canaralele de la Hârșova (monument al naturii) a fost declarată inițial arie protejată prin DCPJ 425/1970, ulterior prin Legea 5/2000. Rezervația Naturală Pădurea Celea Mare-Valea lui Ene a fost declarată prin H.G. 2151/2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone.

Vulnerabilitatea zonei Canaralelor de la Hârșova rezidă în principal în activitățile de navigație fluvială, activitățile portuare și în impactul antropic exercitat de vecinătatea localităților (ex. oraș Hârșova).

CANARALELE DUNĂRII (ROSCI0022)

Longitudine 28.078056;

Latitudine 44.410000;

Suprafață (ha) - 25943.00.

Situl prezintă o mare diversitate de habitate protejate, de la cele higrofile până la cele xerofile, incluzând pajiști, tufărișuri, păduri, etc.

Între aceste habitate cel mai reprezentativ, atât ca suprafață ocupată în sit (30%), cât și la nivel național (11%) este habitatul 92A0 *Salix alba and Populus alba galleries*.

Acesta include suprafețe importante de arborete excluse, încă de la formare, de la intervenții silvice, ce pot fi considerate ca păduri virgine (situate în special pe ostroave), precum și arborete cu arbori seculari (plop în special) pe suprafețe de ordinul zecilor de hectare (ex. Ostrovul Turcesc).

Locul secund ca importanță îl ocupă habitatul prioritar 62C0* *Ponto-Sarmatic steppes*, ce reprezintă aproximativ 2,5% din suprafața națională a habitatului, reprezentat pe unele suprafețe prin stepe primare, inclusiv stepe petrofile pe calcare recifale, cu numeroase specii amenințate incluse în lista roșie națională (Oltean et al. , 1999). Cea mai importantă dintre acestea este specia de interes comunitar Clopotelul dobrogean, iar cea mai importantă zonă din sit este rezervația naturală Celea Mare – Valea lui Ene.

REZERVAȚIA NATURALĂ CELEA MARE – DEALUL ENE

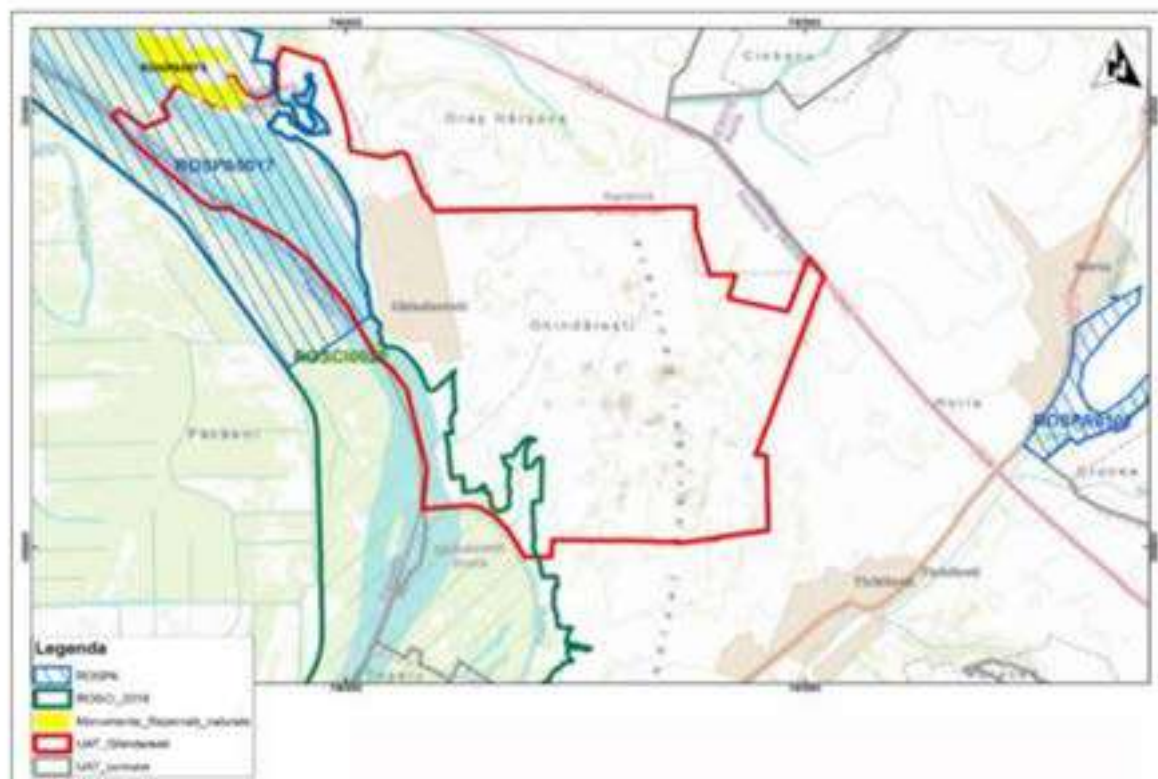
Rezervația Pădurea Celea Mare-Valea lui Ene este proprietate publică de stat (fond forestier în administrarea RNP, D.S. Constanța, O.S. Hârșova). Aceasta a fost declarată

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

rezervație naturală prin H.G. 2151/2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone.

Figura nr. 11. Distribuția ariilor naturale protejate în comuna Ghindărești



Sursa: Studiul de fundamentare în domeniul protecției mediului

Potrivit Fișei standard NATURA 2000 pentru ROSCI0022 Canaralele Dunării, principalele presiuni și/sau amenințări la adresa valorilor naturale sunt prezentate în tabelul următor.

Tabelul nr. 11. Cele mai importante impacte și activități cu efect mare asupra sitului

Impacte Negative				
Intens.	Cod	Amenințări și presiuni	Poluare (cod)	În sit/ în afară
H	A04	Pășunatul	N	O
H	D01.02	Drumuri, autostrăzi	N	O
H	D01.05	Poduri, viaducte	N	I
H	D03.01	Zona portuară	N	I
H	D03.02	Navigație	N	I
H	E01	Zone urbanizate, habitare umană (locuințe umane)	N	I
H	E03.01	Depozitarea deșeurilor menajere/deșeuri	N	O

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

		provenite din baze d		
--	--	----------------------	--	--

Tabelul nr. 12. Cele mai importante impacte și activități cu efect mediu/mic asupra sitului

Impacte Negative				
Intens.	Cod	Amenințări și presiuni	Poluare (cod)	În sit/ în afară
M	A01	Cultivare	N	O

Menționăm faptul că activitățile de realizare a obiectivelor propuse prin PUG se vor desfășura pe amplasamente fără habitate prioritare, doar pe suprafețe puternic antropizate ce nu constituie habitate favorabile pentru speciile de faună pentru care au fost desemnate siturile ROSCI0022 Canaralele Dunării și ROSPA0017 Canaralele de Hârșova, prin urmare proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariilor naturale protejate.

Prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri curți - construcții, drumuri, margini de drumuri, prin urmare flora din cadrul amplasamentului este reprezentată în majoritate de specii de plante ruderales, fără importanță conservativă.

În perimetrul destinat implementării planului analizat nu este identificată o biodiversitate reprezentativă și specifică ariilor naturale protejate. Biodiversitate este specifică arealelor zonelor locuite specifice, influenței activităților umane.

Obiectivele propuse prin PUG se vor realiza în intravilanul comunei Ghindărești. UAT Ghindărești se suprapune parțial cu situl importanță comunitară ROSCI0022 Canaralele Dunării și a arie de protecție special avifaunistică ROSPA0017 Canaralele de Hârșova.

În urma consultării literaturii de specialitate (Planului de management al pentru ariile naturale protejate: ROSCI0022 Canaralele Dunării, ROSCI0053 Dealul Allah Bair, ROSPA0002 Allah Bair Capidava, ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova, ROSPA0039 Dunăre-Ostroave, Reciful neojurassic de la Topalu (2352), Reciful fosilifer Seimenii Mari (2355), Dealul Allah Bair (2367), Ostrovul Șoimul (IV.19.), Celea Mare-Valea lui Ene (IV.24), Pădurea Cetate (IV.25.), Pădurea Bratca (IV.26), Canaralele din Portul Hârșova (2.369) Locul fosilifer Cernavodă (2.534) Punctul fosilifer Movila Banului) și a vizitelor în teren au fost identificate specii comune precum și specii care sunt enumerate în Anexa I a Directivei Consiliului 2009/147/EC.

Estimarea impactului prognozat pentru fiecare habitat și/sau specie posibil afectat/ă pentru care siturile Natura 2000 au fost desemnate

Analiza efectelor generate de realizarea obiectivelor propuse prin Planul Urbanistic General s-a realizat pe întreaga suprafață aferentă obiectivului, avându-se în vedere toate elementele propuse prin proiect.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Impactul generat prin implementarea planului în zonă este caracterizat printr-o serie de efecte:

- modificarea suprafețelor biotopurilor de pe amplasament;
- restrângerea suprafețelor habitatelor existente fără afectarea suprafeței unor habitate naturale protejate sau habitate forestiere;
- modificări a populațiilor de plante, dar fără afectarea unor specii de interes comunitar sau a unor specii cu regenerare dificilă.

Impactul asupra biodiversității se manifestă cu precădere în perioada de realizare a obiectivelor, datorită lucrărilor de extindere și/sau modernizare a rețelelor de distribuție a energiei electrice, implementarea rețelei alimentare cu gaze naturale, realizare sistem de producere a energiei din surse regenerabile, modernizarea sistemului de iluminat public prin implementarea tehnologiilor de tip LED, eficientizarea energetică a clădirilor instituționale, reabilitarea și construirea de noi obiective socio-culturale, modernizarea și dezvoltarea căilor de transport (dalare șanțuri drumuri comunale, construirea și modernizarea aleilor pietonale și a pistelor pentru bicicliști, construirea și modernizarea aleilor pietonale și a pistelor pentru bicicliști, îmbunătățirea infrastructurii de drumuri comunale, inclusiv a drumurilor cu acces la exploatațile agricole) îmbunătățire sisteme de protecție a mediului (management corect, eficient al deșeurilor, lucrări de colectare a apelor pluviale de pe versanți și combaterea alunecărilor de teren).

Trebuie menționat faptul că o mare parte din efectele implementării obiectivelor asupra biodiversității locale are un caracter temporar, sunt reversibile și se manifestă doar în perioada de construcție.

Zonele ce urmează a fi afectate de obiectivele prevăzute în prezentul PUG, sunt antropizate nefiind semnalate specii de floră, ori habitate de interes comunitar.

Având în vedere faptul că parte din siturile NATURA ROSCI0022 Canaralele Dunării și ROSPA0017 Canaralele de Hârșova se suprapun cu teritoriul comunei Șendreni a fost necesară estimarea impactului potențial al obiectivelor PUG asupra speciilor și habitatelor din ariile naturale protejate.

Impactul produs de implementarea obiectivelor PUG este nesemnificativ, deoarece zona destinată planului a fost stabilită cu scopul de a nu afecta ariile naturale de interes comunitar/avifaunistic și implicit populațiile de plante și animale ce se regăsesc în lista speciilor de interes comunitar.

Lucrările propune prin prezentul PUG, nu vor afecta habitatele de interes comunitar, acestea se vor desfășura în afara siturilor NATURA 2000, fără a afecta integritatea habitatelor.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

În ceea ce privește speciile pentru care au fost desemnate siturile NATURA 2000 impactul obiectivelor propuse prin prezentul PUG, asupra acestora, va fi de scurtă durată, fără a avea un efect negativ semnificativ asupra acestora.

Cu toate că, în urma studiilor de fundamentare pentru elaborarea Planului de management al pentru ariile naturale protejate: ROSCI0022 Canaralele Dunării, ROSCI0053 Dealul Allah Bair, ROSPA0002 Allah Bair Capidava, ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova, ROSPA0039 Dunăre-Ostroave, Reciful neojurasic de la Topalu (2352), Reciful fosilifer Seimenii Mari (2355), Dealul Allah Bair (2367), Ostrovul Șoimul (IV.19.), Celea Mare-Valea lui Ene (IV.24), Pădurea Cetate (IV.25.), Pădurea Bratca (IV.26), Canaralele din Portul Hârșova (2.369) Locul fosilifer Cernavodă (2.534) Punctul fosilifer Movila Banului prezența speciei *Lutra lutra* a fost semnalată la o distanță de aprox. 10 m față de intravilanul comunei Ghindărești, este puțin probabilă apariția acesteia în arealul de implementare a obiectivelor propuse prin PUG având în vedere faptul că acesta este antropizat și nu constituie un habitat favorabil, specia apei curgătoare sau stătătoare, care au malurile împădurite sau acoperite de stuf.

Prezența speciilor de amfibieni *Triturus dobrogicus* și *Bombina bombina* a fost sesizată la distanțe de aprox. 6 m, respectiv 100 m față de intravilanul comunei Ghindărești, conform informațiilor oferite de Planul de management al pentru ariile naturale protejate: ROSCI0022 Canaralele Dunării, ROSCI0053 Dealul Allah Bair, ROSPA0002 Allah Bair Capidava, ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova, ROSPA0039 Dunăre-Ostroave, Reciful neojurasic de la Topalu (2352), Reciful fosilifer Seimenii Mari (2355), Dealul Allah Bair (2367), Ostrovul Șoimul (IV.19.), Celea Mare-Valea lui Ene (IV.24), Pădurea Cetate (IV.25.), Pădurea Bratca (IV.26), Canaralele din Portul Hârșova (2.369) Locul fosilifer Cernavodă (2.534) Punctul fosilifer Movila Banului. Având în vedere faptul că obiectivele propuse prin PUG nu afectează habitatul favorabil al speciilor.

Specia *Triturus dobrogicus* preferă ape mai adânci, stătătoare sau lin curgătoare din zone deschise sau împădurite. În faza terestră sunt întâlniți în marginea bălților ascunși în stuful culcat la pământ și amestecat cu măr sau în litiera arboreților și subarboretelor.

Specia *Bombina bombina* preferă în general bălțile de dimensiuni mai mari, permanente sau semipermanente, cu vegetație palustră bogată, zone mlăștinoase, dar și ape încet curgătoare (cum sunt izvoare sau canale de irigație).

Având în vedere faptul că arealul de implementare propuse prin PUG este antropizat și nu constituie un habitat favorabil pentru prezentele specii este puțin probabilă apariția acestora în zonă.

Posibilele efecte ale realizării proiectului asupra speciilor de păsări ce se vor manifesta în perioada de construcție:

- Stres - în principal datorită zgomotului și vibrațiilor produse de autovehicule, utilajele utilizate și prezența lucrătorilor, având în vedere faptul că zona este

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

traversată de drumuri locale, drumuri de exploatare se poate aprecia că speciile de faună și avifaună sunt obișnuite cu astfel de forme de impact.

- Poluare sonoră în timpul execuției lucrărilor. Limita de sensibilitate a păsărilor în ceea ce privește zgomotul este situată la aproximativ 90 dB. Păsările reacționează la surse de zgomot intermitente și de scurtă durată, retrăgându-se din fața pericolului. Se apreciază că nivelul de zgomot produs de lucrările de execuție vor respecta limitele de zgomot impuse de legislație astfel încât apreciem că impactul asupra păsărilor din ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior va fi nesemnificativ.
- Lovire – accidentare a unor exemplare de păsări care zboară aproape de sol, de către autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor. Viteza de deplasare a autovehiculelor pe drumurile de acces va fi redusă (sub 30 km / oră) astfel încât păsările vor avea timp să se ferească din calea pericolelor și nu estimăm astfel un impact semnificativ.

Nu se vor efectua săpături în habitatele naturale din zonă, ci doar în habitatul antropic reprezentat de marginile de drumuri, drumuri, terenuri curți-construcții.

La finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea inițială.

Precizăm că, nu se vor ocupa definitiv suprafețe în aria naturală protejată.

Proiectul propus nu are impact potențial negativ asupra speciilor de floră, faună și avifaună. Integritatea ariilor naturale protejate ROSCI0022 Canaralele Dunării și ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova nu este afectată deoarece:

- speciile de flora pentru care a fost desemnat situl ROSCI0022 Canaralele Dunării nu va fi afectată din punct de vedere conservativ de proiect, terenurile vizate fiind acoperite în mare parte cu vegetație de tip ruderal și sagetal.
- nu se vor reduce suprafețele habitatelor naturale, proiectul este propus a fi amplasat pe habitate antropizate, margini de drumuri, drumuri, teren curți-construcții;
- efectivul populațional al speciilor de avifaună nu va fi modificat prin implementarea proiectului și nu va afecta habitatele de hrănire și cuibărire (lucrările se vor realiza pe suprafețe antropizate margini de drumuri, drumuri, teren curți-construcții, pe amplasament nu au fost identificate cuiburi de păsări).

În cazul speciilor de avifaună de interes comunitar menționăm că acestea au un înalt grad de specializare, având nevoie de anumite particularități de habitat pentru hrănire și/sau cuibărit, precum și/sau absența factorilor antropici pentru a putea ocupa un

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

anumit areal, fapt ce conduce la o distribuție scăzută sau chiar absență lor din zona de studiu reprezentată de habitate antropizate.

În această fază, impactul este direct, pe termen scurt, limitat la durata execuției, nesemnificativ și nu este rezidual.

Cu toate acestea s-au prevăzut măsuri suplimentare pe zonă și anume:

- Se vor efectua instruirii pentru tot personalul implicat în execuția lucrărilor cu privire la problemele generale de mediu, habitate și specii protejate și măsuri de reducere a impacturilor.
- În cazul producerii accidentale a vreunui prejudiciu se vor anunța în cel mai scurt timp atât APM Constanța cât și administratorii ariilor naturale protejate, în vederea stabilirii măsurilor de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul.
- Este interzisă orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- Verificarea tuturor zonelor de lucru la începutul fiecărei zi și eliberarea indivizilor identificați de zona de lucru.
- Utilizarea unor utilaje și echipamente pentru realizării lucrărilor care să producă un nivel minim de zgomot și vibrații, performante, puțin poluante și silențioase, astfel încât speciile de avifaună să nu fie afectate.
- Păstrarea planeității căilor de acces, a suprafețelor din zonele de lucru, a organizărilor de șantier și depozitelor de țeavă, în scopul evitării apariției zonelor de băltire.
- Accesul la punctele de lucru se va face pe căile de acces existente pentru a nu afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Desfășurarea activităților din cadrul perimetrului pe suprafețele strict necesare.

Zone istorice protejate

O serie de situri arheologice se regăsesc în Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. ordinul a fost publicat în

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal.

Lista monumentelor istorice este realizată pe județe. Din punct de vedere structural, monumentele sunt grupate pe patru categorii, în funcție de natura lor:

- I. Monumente de arheologie;
- II. Monumente de arhitectură;
- III. Monumente de for public;
- IV. Monumente memoriale și funerare.

Din punct de vedere valoric, lista monumentelor istorice cuprinde următoarele categorii:

- categoria A-monumente de interes național;
- categoria B-monumente de interes istoric.

Conform **Listei Monumentelor Istorice** din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Ghindărești din județul Constanța se află următoarele monumente de arheologie, de interes local:

Tabelul nr. 13. Lista Monumentelor Istorice din comuna Ghindărești

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	228	CT-I-s-B-02669	Fortificația de la Ghindărești, punct „La Cetate”	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„La Cetate”, la NV de sat	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
2	229	CT-I-s-B-02670	Situl arheologic de la Ghindărești	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„Tunel”, la 2 km S de sat	-
3	230	CT-I-m-B-02670.01	Așezare	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„Tunel”, la 2 km S de sat	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
4	231	CT-I-m-B-02670.02	Așezare	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„Tunel”, la 2 km S de sat	Hallstatt
5	232	CT-I-m-B-02670.03	Așezare	Sat Ghindărești Comuna	„Tunel”, la 2 km S de sat	Epoca

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

				Ghindărești		bronzului
6	233	CT-I-m-B - 02670.04	Așezare	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„Tunel”, la 2 km S de sat	mil. IV a. Chr., Neolitic

În comuna Ghindărești, se disting *casele cu specific lipovenesc*, ale căror elemente particularizate sunt: timpanele ornamentate, decorațiile din lemn traforat (pazii, capete de stâlpi) și o cromatică puternic personalizată. Chiar dispersate, casele lipovenilor reprezintă prezențe/accente care contribuie la conturarea unui evident peisaj cultural local.

Figura nr. 12. Exemplificări ale fondului construit tradițional lipovenesc



REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA



Multe din casele lipovenești au o mică prispă acoperită și către stradă (respectând așezarea pe aliniament), considerată ca un loc de comunicare/socializare a proprietarilor cu vecinii sau localnicii trecători. Imaginile de mai jos ilustrează sumar bogăția elementelor specifice ale arhitecturii, cromaticii și decorațiilor lipovenești ale locuințelor.

În specificul local se încadrează și cele **două biserici de rit vechi**, ambele situate în aceeași curte. Prima este mai veche, cu o siluetă dominatoare, cu două turle masive, în formă de bulb de ceapă. Are hramul „Înălțarea Domnului” și este denumită „Biserica de vară” căci fiind mare și răcoroasă găzduiește slujbele din anotimpul călduros. A fost construită între anii 1906-1938. „Biserica de iarnă” cu hramul „Botezul Domnului” a fost edificată pe locul unei vechi biserici din lemn care a ars în anul 1944.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Aceste biserici de rit vechi din centrul localității se propun spre clasare în **Lista Monumentelor Istorice a celor două biserici ortodoxe de rit vechi**, luând în considerare particularitățile arhitecturale ale construcțiilor, precum și reprezentativitatea lor spirituală de păstrătoare ale credinței unei etnii conservatoare de tradiții și patrimoniu imaterial.



Conform *Studiului Arheologic* întocmit pentru prezenta documentație, la nivelul comunei Ghindărești au fost identificate următoarele obiective:

1. Situl "La Tunel": cod LMI: CT-I-s-B-02670, cod RAN: 61853.02, care conține următoarele componente:
 - Așezare – epoca romană: cod LMI: CT-I-s-B-02670.01
 - Așezare Hallstatt – epoca romană: cod LMI: CT-I-s-B-02670.02
 - Așezare epoca bronzului – epoca romană: cod LMI: CT-I-s-B-02670.03
 - Așezare neolitic- epoca romană: cod LMI: CT-I-s-B-02670.04
2. 7 tumuli funerari cu următoarele coduri RAN:
 - T1 - 61853.03 - intravilan;
 - T2 - 61853.04 - intravilan și extravilan;
 - T3 - 61853.05 - extravilan;
 - T4 - 61853.06 - extravilan;
 - T5 - 61853.07 - extravilan;
 - T6 - 61853.08 - extravilan;
 - T7 - 61853.09 - extravilan.
3. O zonă cu ceramică romano-bizantină;
4. O zonă cu ceramică romană, în extravilan, în nordul localității, atât în extravilan cât și în intravilan.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Delimitarea siturilor arheologice cu zonele de protecție, în coordonate Stereo 1970, se regăsește în *Raportul de evaluare teoretică P.U.G. U.A.T. Ghindărești, elaborat de Muzeul de Arheologie Callatis Mangalia, 2019.*

Pentru protejarea perimetrelor arheologice reperate pe teritoriul comunei Ghindărești județul Constanța se propun următoarele măsuri:

I. Prevederi pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților

Funcțiuni admise:

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise:

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale: *Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.*

Prevederi legale: *desfășurarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;*

Interdicție temporară de construire: până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Condiționări la autorizare:

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale: *Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.*

II. Prevederi pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise.
- Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise.

Condiționări la autorizare:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța (certificatul de descărcare de sarcină arheologică)
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale: *Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.*

Managementul deșeurilor

Toate activitățile implicate în sistemul de gestionare a deșeurilor, respectiv de colectare, transport, tratare, valorificare, eliminare și dezafectare a infrastructurii aferente pot avea un impact negativ asupra mediului dacă nu sunt respectate normativele ce stabilesc condițiile de gestionare ecologică.

Depozitarea gunoaielor se face pe alocuri în zone neamenajate, neavând sisteme de drenare și colectare a scurgerilor și infiltrațiilor sau de epurare a acestora. Depozitele de gunoale menajere, fiind în preajma așezărilor umane și a unor surse de apă subterana, poluează prin mirosuri neplăcute, dar și prin scurgerile și infiltrațiile produse în urma precipitațiilor, care pătrund în apa freatică.

De asemenea îngrășămintele chimice folosite în agricultura produc o poluare a solului.

Toate activitățile implicate în sistemul de gestionare a deșeurilor, respectiv de colectare, transport, tratare, valorificare, eliminare și dezafectare a infrastructurii aferente pot avea un impact negativ asupra mediului dacă nu sunt respectate normativele ce stabilesc condițiile de gestionare ecologică.

Comuna Ghindărești este membră a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară *Dobrogea*. Asociația a fost constituită pe perioada nedeterminată, începând cu data de 09.06.2009, conform extrasului din Registrul Fundațiilor și Asociațiilor.

Implementarea Proiectului „Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în Județul Constanța” (SMID Constanța) a apărut ca o necesitate de asigurare a conformității managementului deșeurilor cu legislația românească în domeniu și cea a UE, prin construirea la nivelul județului Constanța a facilităților de tratare a deșeurilor, precum

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

și prin identificarea și adoptarea unui sistem unitar de colectare și tratare a acestora la nivelul localităților întregului județ.

Pentru implementarea "Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor în Județul Constanța" au fost semnate Contractele de Finanțare aferente Proiectelor „Sistem de management integrat al deșeurilor în județul Constanța”, și Fazarea Proiectului "Sistem de management integrat al deșeurilor în județul Constanța" proiecte cofinanțate de Uniunea Europeană prin Programul Operațional Sectorial "Mediu" 2007 - 2013, respectiv Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 - 2020.

Componentele SMID:

- Componenta 1 - Colectarea deșeurilor (recipienți pentru colectarea deșeurilor)
- Componenta 2 - Transportul și transferul deșeurilor (Stații de transfer: Hârșova și Deleni, camioane lung curier, containere transfer)
- Componenta 3 - Reciclarea deșeurilor (Stații de sortare Ovidiu și Tortoman)
- Componenta 4 - Tratarea deșeurilor biodegradabile (Stații de tratare mecanobiologica: Ovidiu, Tortoman)
- Componenta 5 - Depozitarea deșeurilor (Depozit ecologic Tortoman)
- Componenta 6 - Închiderea depozitelor de deșeuri neconforme: Hârșova, Cernavodă, Murfatlar, Techirghiol și Medgidia
- Componenta 7 - Publicitatea proiectului, Asistență tehnică și Supervizare, Audit, diverse și neprevăzute și asistență tehnică din partea proiectantului.

În anul 2022, comuna Ghindărești și restul unităților administrativ-teritoriale membre, precum și Consiliul Județean Constanța au adoptat hotărâri prin care au avizat documentația de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii serviciului de salubritate pentru activitatea de colectare, transport și transfer al deșeurilor în județul Constanța.

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Sintetic, cele mai relevante probleme de mediu determinate de existența unor elemente nefuncționale în perimetrul comunei sau prost gestionate, după criteriul importanței, sunt:

- ✚ gestionarea defectuoasă a deșeurilor menajere și celor provenite din agricultură;
- ✚ structuri organizatorice instabile, neconcordante cu obiectivele generale/specifice de protecție a mediului înconjurător;
- ✚ educație ecologică;
- ✚ vegetație periclitată cantitativ și calitativ;
- ✚ insuficienta implicare a factorilor de decizie în soluționarea problemelor de mediu;
- ✚ poluarea solului și a apelor subterane;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✚ zgomot și vibrații;
- ✚ fauna periclitată cantitativ;
- ✚ fenomene și dezastre naturale.

Se poate spune ca pe teritoriul comunei Ghindărești sunt pregnante 2 surse de poluare ale solului:

- depozitarea necontrolată a gunoaielor;
- apa menajera.

Activitățile de gospodărie comunală contribuie la poluarea apei prin substanțe minerale și organice în suspensie și dizolvate, viruși și bacterii pe care le evacuează odată cu apele (canalizare).

Chiar și depozitele de gunoaie menajere, în special cele neorganizate sau incorect organizate, devin surse de poluare.

Aspectele de incompatibilitate și incomodare în relațiile dintre diverse zone funcționale sunt unele disfuncționalități privind zonarea utilizării teritoriului precum lipsa unor zone de protecție între unitățile economice existente și zona de locuințe, unitățile economice funcționând în general în clădiri existente (în general locuințe), a căror funcțiune a fost schimbată.

Priorități de intervenție

- Rezolvarea și controlarea depozitarii de gunoaie menajere în locuri special amenajate;
- Constituirea de zone de protecție față de zonele de locuit.

2.11. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Din analiza situației existente se desprind o serie de disfuncționalități legate de zonarea utilizării teritoriului administrativ al comunei Ghindărești, dar și disfuncționalități rezultate din gestionarea necorespunzătoare a tuturor categoriilor de resurse existente pe teritoriul întregii comune, și care reclamă soluții de eliminare sau potențare a lor.

Disfuncționalitățile care privesc zonarea utilizării teritoriului comunei Ghindărești pot fi structurate astfel:

- existența unor terenuri supuse inundațiilor și eroziunilor;
- absența lucrărilor de combatere a eroziunii solurilor, corectarea torenților și acumulări permanente;
- lipsa unei preocupări colective de dezvoltare durabilă locală și zonală.

Acest tip de disfuncționalități exercită în perimetrul zonal al comunei Ghindărești o serie de **presiuni** asupra celor mai semnificative aspecte, cum ar fi:

- ✚ **presiuni asupra mediului** – astfel, în zona comunei Ghindărești au fost identificate presiuni asupra mediului, presiuni care stau la baza evidențierii disfuncționalităților

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

privind calitatea factorilor de mediu; poluarea solului este considerată ca o consecință a unor obiceiuri neigienice sau practici necorespunzătoare, datorată îndepărtării și depozitării la întâmplare a reziduurilor rezultate din activitatea omului, a deșeurilor industriale sau utilizării necorespunzătoare a unor substanțe chimice în practica agricolă;

- ✦ *presiuni asupra resurselor de apă* - principala presiune asupra stării apelor de suprafață este exercitată de către om prin deversarea în emisari a apelor uzate neepurate sau insuficient epurate. Aceste categorii de presiuni sunt *punctiforme* (generate de lipsa racordării la un sistem de canalizare și epurare a apei uzate), *difuze* (generate de surse agricole, unități care utilizează pesticide și îngrășăminte chimice, alte unități/activități agricole care pot conduce la emisii difuze semnificative, de depozitarea deșeurilor neconforme, de activități agro-zootehnice cu deversări necontrolate de ape uzate și deșeuri), *hidromorfologice*. Presiunile hidromorfologice date de categoriile de lucrări hidrotehnice se regăsesc la nivelul spațiului hidrografic, derivații, regularizări, îndiguiri și apărări de maluri, cu efecte funcționale pentru comunitățile umane.
- ✦ *presiuni asupra calității aerului* - calitatea factorului de mediu aer la nivelul județului Constanța este monitorizată permanent de Agenția de Protecția Mediului Constanța prin rețeaua de supraveghere a calității factorilor de mediu.
- ✦ *presiuni generate de deșeuri* - gestionarea și eliminarea deșeurilor pune presiuni asupra mediului și sănătății umane, prin emisiile de poluanți și consumului de energie sau terenuri. Deșeurile sunt o resursă potențială deoarece mai multe fluxuri de deșeuri reprezintă materiale care pot fi refolosite, reciclate sau recuperate. În cadrul comunei Ghindărești există un sistem public de colectare;
- ✦ *presiuni antropice exercitate asupra biodiversității* - acestea sunt determinate de următoarele cauze:
 - lipsa unui cadru legislativ silvic coerent, (simplu și clar), care să poată asigura corespunzător și operativ, protecția și paza fondului forestier național;
 - insuficiența personalului de control în raport cu gradul mare de diversitate al categoriilor de proprietate forestieră, cu numărul foarte mare al proprietăților și cu gradul mare de dispersie și fragmentare a proprietăților forestiere aparținând persoanelor fizice;
 - inexistența unor prevederi legislative privind obligarea proprietarilor să împădurească, prin cheltuială proprie sau prin titluri executorii, suprafețele de pe care lemnul a fost exploatat abuziv;

Sintetic, cele mai reprezentative disfuncționalități înregistrate pe întreg teritoriul comunei Ghindărești, structurate pe domenii de interes pentru dezvoltarea viabilă și sustenabilă a comunităților locale, dar și a spațiului rural și care reclamă adoptarea și

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

implementarea unor aspecte prioritare în acest sens, sunt prezentate după cum urmează:

- Disfuncționalități în dezvoltarea economică
- Disfuncționalități în agricultura
- Disfuncționalități generate de insuficienta sau absenta unor instituții publice
- Disfuncționalități în rețeaua de circulație și a transportului în comun
- Disfuncționalități în domeniul echipării edilitare

Tabelul nr. 14. Disfuncționalitățile și prioritățile în teritoriul comunei Ghindărești

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Potențial economic	nivelul insuficient al investițiilor realizate în domeniul dotării tehnice a exploatațiilor agricole	modernizarea exploatațiilor agricole
	lipsa unui loc special amenajat de vânzare pentru producătorii locali	înființarea unei piețe agro-alimentare
Elemente demografice	conform prognozei tendențiale, populația comunei este în scădere	dezvoltarea comunei poate face zona mai atractivă, putând duce la creșterea solicitărilor de zone de locuit în comună și implicit la creșterea numărului de locuitori
Căi de comunicație și transport	străzile de categoria a III-a (2 benzi) sau a IV-a tehnică (o singură bandă de circulație) sunt nemodernizate și cu intersecții neamenajate corespunzător	îmbunătățirea siguranței și fluenței traficului prin dotări aferente circulației (semnalizare și indicatoare)
Zone cu riscuri naturale	risc de producere a inundațiilor în perioadele cu căderi mari și foarte mari	extinderea lucrărilor hidrotehnice
	Risc de instabilitate	consolidarea și plantarea terenurilor în pantă
Echipare edilitară	activitățile de gospodărie comunală contribuie la poluarea apei prin substanțe minerale și organice în suspensie și dizolvate	racordarea tuturor gospodăriilor din comună la sistemul de canalizare
	lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale în cadrul comunei	implementarea sistemului de distribuție a gazelor naturale comună
Probleme	poluarea mediului datorată	implementarea unui sistem de

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

de mediu	gestionării necorespunzătoare a diferitelor tipuri de deșeuri (ex. deșeuri din gospodărie, deșeuri de dejecții animaliere)	colectare selectivă și elaborarea materialelor educative privind colectarea selectivă a deșeurilor
----------	--	--

2.12. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din comuna Ghindărești se desprind următoarele **cerințe** principale:

- ✚ extinderea zonei de locuit prin completarea zonelor existente sau reparcelarea în cadrul zonelor de locuit;
- ✚ re tehnologizarea și diversificarea locurilor de muncă (în special pe platformele activităților economice agrozootehnice);
- ✚ modernizarea etapizată a străzilor interioare cu straturi de uzură rezistente la trafic;
- ✚ modernizarea rețelelor edilitare;
- ✚ amenajarea de șanțuri și rigole pe marginea drumurilor pentru colectarea apelor pluviale din zonele de locuit;
- ✚ includerea în intravilan a unor terenuri pentru construcția de locuințe;
- ✚ amenajarea zonelor verzi, a unor spații verzi de protecție între unitățile economice poluante și vecinătăți;
- ✚ modernizarea platformelor de depozitare controlată a deșeurilor pe principii ecologice;
- ✚ consolidarea și plantarea terenurilor în pantă și amenajarea pâraielor.

Evidențierea cerințelor și opțiunilor populației legate de dezvoltarea comunității Ghindărești, respectiv a zonelor care pot fi exploatate în perspectivă și care pot conduce la îmbunătățirea nivelului de trai al populației acestei comune constituie repere ale unei structuri teritoriale bine conturate, definite, gestionate și integrate în context zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

Studiul de fundamentare în domeniul economic – prezintă într-o manieră coerentă și unitară încadrarea perimetrului comunei Ghindărești în economia regională, la nivelul județului Constanța, precum și în profil rural. Studiul se fundamentează pe analiza contextului actual al economiei locale în vederea conturării principalelor repere în dezvoltarea comunei.

Studiul de fundamentare în domeniul demografic – constituie o structură logică și complexă asupra tuturor elementelor demografice și sociale care conferă profilul ocupațional al populației comunei Ghindărești și reperele care o recomandă pentru dezvoltarea de activități care să sporească gradul de atractivitate al acesteia în economia zonală.

Studiul de fundamentare în domeniul mobilității și transportului – reprezintă un demers logic și complex asupra mobilității și transportului plecând de la prezentarea generală și încadrarea comunei Ghindărești în profil teritorial și de la analizarea profilului afacerilor în economia rurală.

Ancheta sociologică – constituie o cercetare complexă pe baza căreia sunt evaluate principalele probleme ale comunității locale din Ghindărești și identificate direcțiile majore de acțiune în scopul dezvoltării rurale durabile și sustenabile.

Studiul de fundamentare geotehnic – prezintă cadrul general legat de structurile teritoriale aferente comunei Ghindărești sub aspect geologic, geomorfologic, hidrogeologic, tectonic și caracteristicile de seismicitate zonală.

Studiul de fundamentare în domeniul tipurilor de proprietate – constituie o analiză sintetică asupra situației existente în profil teritorial din perspectiva categoriilor de terenuri exploatate în comuna Ghindărești.

Studiul de fundamentare în domeniul protecției mediului – constituie o evaluare de specialitate privind cadrul natural și caracterizarea condițiilor de mediu specifice comunei Ghindărești.

Studiul de fundamentare privind schimbările climatice – reprezintă o abordare laborioasă, globală a cărei scop principal este precizarea oportunităților și măsurilor aplicate de protecție a mediului în cazul unor activități distincte în conformitate cu prevederile legislative și cerințele publice.

Studiul de fundamentare în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare – cuprinde o analiză sintetică a serviciilor de utilități publice de care beneficiază comunitatea din Ghindărești, problematica complexă a racordării întreg spațiului rural la servicii publice accesibile și eficiente, care să permită o dezvoltare integrată a comunei și îmbunătățirea nivelului de trai al populației.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ

În contextul prezentat există premisele unei dezvoltări viitoare complexe, nu numai pe seama sectorului primar, ci și sectorului secundar, în acest caz agro-industrial și mai ales sectorului terțiar, al serviciilor.

Aceste premise pot reconfigura în timp zona centrală a localității, ca și intravilanul existent. Pentru următorii zece ani însă, în condițiile actuale, anterior descrise, nu este previzibilă o astfel de dezvoltare, motiv pentru care propunerile prezentei documentații vor merge în direcția completării dotării tehnico-edilitare și creșterii gradului de confort, ca și condiție esențială a creșterii calității vieții locuitorilor și totodată creșterii atractivității comunei pentru investiții majore în sectorul privat.

Viziune

Viziunea pentru comuna Ghindărești este de a deveni o structură teritorială complexă, care să utilizeze în mod inteligent și eficient resursele energetice, umane, naturale și antropice, să dispună de capacitatea de a oferi locuitorilor săi locuri de muncă decente și un nivel ridicat al calității vieții.

Obiectiv strategic general

Ghindărești – comună de interes regional ridicat, revitalizată și restructurată dintr-un suport economic și demografic competitiv și inovativ, cultură, educație, istorie și natură.

3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

Poziția localității în rețeaua județului

Comuna se află în partea de nord- vest a județului Constanța, în amonte de orașul Hârșova, pe malul drept al fluviului Dunărea. Comuna se învecinează la nord cu orașul Hârșova, la sud cu teritoriul comunei Topalu, la vest cu fluviul Dunărea, iar la est cu teritoriul comunei Horia.

Comuna Ghindărești este situată la 5 km sud de drumul național DN 2A Hârșova-Constanța.

Accesul în comuna Ghindărești se face prin drumul comunal DC 67, cu drumul european E 60 și drumul național DN 2A.

- drumul județean DJ 223: Saraiu - Cloșca - Horia - Tichilești - Topalu - Capidava - Dunărea - Seimeni - Cernavodă - Cocârleni - Rașova - Vlahii - Aliman - Floriile - Ion Corvin;
- drumul național DN 2A: Limita Jud. IALOMIȚA - Vadu Oii - Hârșova - Mihail Kogălniceanu - Ovidiu - Constanța (DN 39);
- drumul comunal DC 67: DN 2A - Ghindărești - Tichilești.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Pe principala arteră de circulație ce traversează comuna de la nord la sud, se realizează și circulația de tranzit spre municipiul Constanța.

Rețeaua de artere rutiere asigură condiții satisfăcătoare pentru relațiile de circulație în cadrul comunei.

Căile de circulație și transport

Din punct de vedere al circulației auto, nu se prevăd schimbări esențiale în teritoriul administrativ al comunei. În prezent, circulația auto se desfășoară în condiții bune pe traseele existente, făcând legătura între UAT și localitățile învecinate.

Printre cele mai semnificative **obiective** avute în vedere la nivelul întregii comune Ghindărești putem preciza: reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurilor de transport pentru îmbunătățirea confortului călătorilor, creșterea siguranței acestora și a eficientizării transportului în vederea alinierii sistemului de transport la sistemul național, european, precum și pentru creșterea accesibilității și a mobilității pe rețelele de transport.

Plecând de la situația principalelor străzi din localitate și având în vedere proiectele demarate pentru optimizarea relațiilor în teritoriu, o propunere de interes major este legată de reabilitarea străzilor cu îmbrăcăminte provizorie.

Pe plan local este necesară îmbunătățirea condițiilor de transport în intravilanul localității în ceea ce privește străzile, ulițele și drumurile comunale. Se impune sistematizarea profilului transversal înaintea modernizării și reabilitării carosabilului.

Pentru eficientizarea transportului se pot face următoarele **propuneri**:

- dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin creșterea accesibilității și a mobilității pe rețelele de transport;
- lucrări de reabilitare, de modernizare și de dezvoltare a tuturor drumurilor de interes local;
- dezvoltarea transportului în comun prin modernizarea mijloacelor de transport și prin crearea de stații noi sau modernizarea celor existente;
- reabilitarea trotuarelor pietonale și realizarea pistelor pentru biciclete conform STAS 10144/2-91.

Mutații intervenite în folosința terenurilor

Realizarea celor mai multe dotări de interes public propuse se va face pe terenuri aflate în domeniul public al comunei Ghindărești. Realizarea rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă și canalizare se va face fără exproprierea terenurilor ocupate, iar traseul acestora va urma în mare măsură traseul drumurilor și străzilor. Pe de altă parte, au fost propuse pentru introducerea în intravilan o serie de terenuri, pe care se preconizează dezvoltarea de activități diverse.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Nu se întrevăd mutații majore în privința folosinței terenurilor, excepție fac, însă, următoarele situații:

- reducerea terenurilor agricole, a terenurilor neproductive și a celor cu risc de alunecare în favoarea plantațiilor de protecție și spațiilor verzi, în intravilan;
- recuperarea terenurilor cu exces de umiditate prin realizarea unui sistem de desecare și împădurire;
- recuperarea terenurilor afectate de depuneri de deșeuri și dejecții zootehnice, redarea lor în circuitul agricol sau silvic;
- trecerea din folosință agricolă a terenurilor din extravilan în terenuri destinate construcțiilor de locuințe, dotări, drumuri și spații verzi, conform propunerilor de extindere a intravilanului din planșele de reglementări.

De regulă, aceste terenuri trec din domeniul privat în domeniul public sau din domeniul public în domeniul privat.

Deplasări pentru muncă

Migrația zilnică, de tip „navetă”, a fost soluția aleasă de multe din persoanele stabilite în mediul rural. Acestea, din cauza lipsei locurilor de muncă de la nivelul comunei Ghindărești, s-au orientat spre localitățile învecinate, în special datorită distanței mici dintre acestea. În ceea ce privește numărul persoanelor care se deplasează în alte localități pentru muncă, la nivelul Primăriei nu există o evidență în acest sens, iar numărul acestora este greu de estimat.

În aceste condiții este recomandat ca pentru dezvoltarea urbanistică să se asigure infrastructura corespunzătoare pentru deplasări fără incidente, presupunând modernizarea străzilor și marcarea lor rutieră corespunzătoare.

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

Dintre cele mai semnificative *oportunități și perspective* în dezvoltarea activităților la nivelul comunei Ghindărești pot fi structurate pe următoarele segmente strategice:

- ✚ **forța de muncă:** necesită, într-un mod deosebit, inițiative în: organizarea de cursuri de formare profesională în localitate; accesarea de fonduri în cadrul Programului Operațional de Dezvoltare a Resurselor Umane; creșterea nivelului de pregătire profesională a forței de muncă; creșterea numărului de agenți economici locali, ceea ce va conduce la un grad mai bun de ocupare a forței de muncă; monitorizarea permanentă a stării ocupaționale a populației;
- ✚ **învățământ:** adaptarea ofertei educaționale a școlii la cerințele învățământului modern; colaborarea școală-comunitate în domeniul educațional, prin implicarea tuturor factorilor educaționali; formarea unei conduite participative; creșterea interesului pentru integrarea în comunitate, a spiritului de inițiativă și

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

implicarea tuturor cursanților în desfășurarea activităților instructiv-educative; accesarea unor programe cu finanțare externă și realizarea de parteneriate cu mediul de afaceri, în vederea reabilitării școlilor, modernizării și dotării cu mobilier și aparatură; participarea la cursuri de perfecționare pentru cadrele didactice; realizarea de schimburi de experiență cu școli din alte județe sau țări;

✚ **cultură:** funcția socio-culturală are menirea de a asigura și lărgi viața asociativă locală, sens în care dezvoltarea spațiului rural trebuie să pună un accent major pe: plasarea omului în centrul concepțiilor și deciziilor; protejarea valorilor pozitive, adică viața familială tradițională pentru favorizarea dezvoltării tineretului și integrarea sa în comunitate; întărirea identității comunității și favorizarea simțului responsabilității, cooperării și creativității în promovarea particularităților culturale și istorice, precum și încurajarea diversificării economice și sociale;

✚ **sănătate:** dotarea corespunzătoare a unităților sanitare; realizarea de cursuri de educație sanitară de prim ajutor, dar și cu accent aparte pe prevenție; înființarea unui laborator de analize medicale, etc.

În urma analizelor efectuate s-a putut contura obiectivul strategic al comunei Ghindărești care constă în dezvoltarea unitară și participativă și durabilă a spațiului rural aferent acesteia, în scopul creșterii calității vieții, în armonie cu mediul înconjurător, drept cerință a societății contemporane.

3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

Pentru a realiza prognoza populației comunei Ghindărești s-a analizat evoluția acesteia în perioada precedentă și evoluția probabilă a mișcării naturale și migratorii.

Astfel folosind modelul creșterii tendențiale, pentru următorii 10 ani se preconizează o scădere a numărului de locuitori față de numărul de locuitori raportat în 2022. Preconizând astfel, în baza datelor actuale, până în 2032 se aproximează o scădere a populației cu 90 locuitori.

Figura nr. 13. Prognoza tendențială a populației până în anul 2032



3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

În centrul conceptului de reorganizare și modernizare a schemei de circulație se află preocuparea pentru o bună ierarhizare a tramei stradale, în scopul asigurării propriei funcționalități și în scopul protejării caracterului străzilor.

Modernizarea străzilor din comună va reprezenta un proces îndelungat, în funcție de fondurile puse la dispoziție în acest scop. Este de dorit ca efortul de realizare a unei îmbrăcăminti acceptabile (definitivă sau provizorie) să fie coroborat cu introducerea rețelelor hidro-edilitare.

Dezvoltarea rețelei de circulație prin modernizarea arterelor existente din comuna Ghindărești, partea integrantă a planului urbanistic, trebuie să contribuie la îmbunătățirea permanentă a condițiilor de viață și de muncă a locuitorilor, la creșterea eficienței și asigurarea transporturilor, la economisirea terenurilor și la modernizarea comunei Ghindărești, care trebuie să se înscrie în circuitul comercial și turistic al țării.

Plecând de la situația principalelor și având în vedere proiectele demarate pentru optimizarea relațiilor în teritoriu o propunere de interes major este legată de reabilitarea străzilor. Astfel, la nivelul comunei este în derulare un proiect de implică modernizarea următoarelor străzi:

- Strada Plopilor – 332,353 m;
- Strada Livezilor – 90,528 m;
- Strada Viilor – 336,867 m;
- Strada Dunării – 384,862 m;
- Strada Liliacului – 258,935 m;
- Strada Crinului 462,629 m;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Strada Mitică Pricop – 548,446 m;
- Strada Comercială – 227,250 m;
- Strada Manole – 189,804 m;
- Strada Bisericii – 384,036 m;
- Strada Școlii – 1.104,109 m;
- Strada Zorilor – 553,344 m;
- Strada Merilor – 341,274 m;
- Strada Trandafirilor – 472,573 m;
- Strada Dispensarului – 600,352 m;
- Strada Fântinii – 423,226 m;
- Strada Plantelor 498,422 m;
- Strada Stadionului – 168,366;
- Strada Sudului – 641,661 m;
- Strada Salcânilor – 428,875 m;
- Strada Teiului – 95,614 m;
- Strada Lalelelor – 228,608 m;
- Strada Soarelui – 98,158 m;
- Strada Zambilelor – 521,587 m;
- Strada Parcului – 136,179 m;
- Strada Răsăritului – 640, 028 m;
- Alea Vestului – 157,75 m.

Îmbunătățirea situației actuale a infrastructurii, ameliorarea accesului la rețeaua de drumuri comunale, județene, precum și la exploatațile agricole, obiective turistice sau obiective economice, concomitent cu sprijinirea activităților prin dezvoltarea unei infrastructuri minimale, ameliorarea calității mediului ambiant și diminuarea surselor de poluare, dar și asigurarea nivelului de serviciu al drumului corelat cu categoria sa din punct de vedere funcțional și administrativ sunt priorități în optimizarea relațiilor în teritoriu pentru comuna Ghindărești.

O parte importantă de lucrări de investiții și de proiecte care au în vedere optimizarea relațiilor în teritoriu și îmbunătățirea organizării circulației se află în curs de derulare în perspectiva imediată și sunt incluse drept obiective de interes major pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

Obiectivele specifice au în vedere reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurilor de transport pentru îmbunătățirea confortului călătorilor, creșterea siguranței acestora și a eficientizării transportului de marfă în vederea alinierii sistemului de transport la sistemul național, european.

Totodată, se are în vedere maximizarea efectelor pozitive asupra mediului și minimizarea impactului global și local pe care activitățile de transport le generează, și sunt axate, în general, pe următoarele **măsuri**:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- stoparea degradării infrastructurii și menținerea în exploatare a sistemului de transport;
- aducerea în parametri de funcționare și valorificarea capacităților existente prin repararea și modernizarea infrastructurilor;
- integrarea drumurilor de interes local în rețeaua națională;
- dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin creșterea accesibilității și a mobilității pe rețelele de transport.

Urmărindu-se eliminarea în cât mai mare măsură a disfuncționalităților existente în organizarea circulației, în vederea asigurării traficului rutier în condiții de fluentă, siguranță și confort, se fac următoarele **propuneri**:

- lucrări de reabilitare, de modernizare și de dezvoltare a tuturor drumurilor de interes local;
- îmbunătățirea siguranței și fluentei traficului prin dotări aferente circulației (semnalizare și indicatoare);
- modernizarea rețelelor de transport rutier: asfaltare, rigole scurgere, trotuare, piste bicicliști, rampe de acces pentru persoane cu handicap;
- crearea infrastructurii pentru turism și agroturism; căi de acces și utilități;
- reabilitarea trotuarelor pietonale;
- construirea și/sau modernizarea infrastructurii agricole: drumurile agricole de exploatare, situate în fondul funciar agricol;
- dezvoltarea transportului în comun prin modernizarea mijloacelor de transport și prin crearea de stații noi sau modernizarea celor existente.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.7. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL

Suprafața intravilanului existent conform ultimelor măsurători este de 217,1531 ha. În urma propunerilor de extindere al intravilanului, împărțit pe categorii de folosință, a rezultat un intravilan ce are o suprafață totală de 217,7804 ha. Acest aspect poate fi consultat în tabelul următor:

Tabelul nr. 15. Categoriile de folosință propuse ale comunei

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL FOLOSINȚEI SUPRAFETELOR DIN TERITORIUL ADIMINISTRATIV								TOTAL
	AGRICOL			NEAGRICOL					
	Arabil	Pășuni	Vii	Ape	Păduri	Căi de comunicație rutieră	Curți const.	Neprod.	
EXTRAVILAN	1188.7295	162.0669	1.6490	183.5989	128.2556	24.7563	0.2000	10.7460	1700.0022
INTRAVILAN	77.9117	5.6406	15.7215	0.0000	0.0000	18.5296	99.9772	0.0000	217.7804
TOTAL	1266.6411	167.7074	17.3705	183.5989	128.2556	43.2858	100.1772	10.7460	1917.7826
% din total	66.0472%	8.7449%	0.9058%	9.5735%	6.6877%	2.2571%	5.2236%	0.5603%	100.0000%

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Pentru intravilanul comunei Ghindărești se propun câteva modificări, acestea fiind reprezentate de mutarea unor suprafețe din extravilan în intravilan.

Suprafețele ce sunt propuse pentru a fi introduse în intravilanul comunei Ghindărești sunt listate în tabelul următor:

Tabelul nr. 16. Situația terenurilor propuse pentru atragere în intravilan

Extinderi	Suprafața (ha)	Categorie de folosință
Trup C	0.2925	Curți construcții
Trup D	0.3348	Neproductiv
Total	0.6273	

Cele două extinderi propuse prin prezentul plan urbanistic general au categoria de folosință neagrăcolă, trupul C cu suprafața de 0.2925 hectare fiind propusă ca zonă pentru locuințe iar trupul D cu suprafața de 0.3348 hectare pentru propusă ca zonă pentru servicii. Nu se impune obligativitate întocmire PUZ asupra acestora.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Împărțirea suprafeței intravilanului propus este prezentată în următorul tabel:

Tabelul nr. 17. Bilanț teritorial propus al intravilanului comunei

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL PROPUȘ				
ZONE FUNCȚIONALE	Suprafața (ha)			Procent din total intravilan (%)
	Localitatea Ghindărești (Trup A)	Trupuri izolate (Trup B și TRUP C)	TOTAL	
Locuințe și dotări aferente	81.3921	3.2436	84.6357	38.8629%
Unități industriale și depozite	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Unități agro-zootehnice	0.5189	0.00	0.5189	0.2383%
Instituții și servicii de interes public	1.8956	0.00	1.8956	0.8704%
Căi de comunicație și transport rutier	18.3517	0.1778	18.5296	8.5084%
Spații verzi, sport, agrement, protecție	8.5517	0.00	8.5517	3.9267%
Construcții tehnico-edilitare	0.8660	1.14	2.0077	0.9219%
Gospodărie comunală, cimitire	2.3676	0.00	2.3676	1.0872%
Destinație specială	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Terenuri libere	99.1139	0.1597	99.2737	45.5843%
Ape	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Păduri	0.00	0.00	0.00	0.0000%
Terenuri neproductive	0.0000	0.00	0.0000	0.0000%
TOTAL INTRAVILAN	213.0576	4.7228	217.7804	100.0000%

3.8. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localității trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren și inundațiilor (Ordin Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației). Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc. În situațiile de trecere de la starea de normalitate la starea de alertă sau urgență, succesiunea activităților și conducerea acțiunilor de evacuare la nivel național se realizează de Comitetul Național.

Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență stabilește atribuțiile comitetului național, comitetelor județene, comitetelor ministeriale și ale comitetelor locale.

Evitarea manifestărilor riscurilor, reducerea frecvenței de producere sau limitarea consecințelor acestora, se realizează prin următoarele **acțiuni**:

- monitorizarea permanentă a parametrilor meteo, seismici, de mediu, hidrografici;
- transmiterea datelor la autoritățile competente.

Zonele expuse la riscuri naturale, determinate de studiul geotehnic, au fost preluate și în documentația de PUG, în planșa de reglementări urbanistice. Zonele expuse la riscuri naturale identificate la nivelul comunei Ghindărești se referă la alunecări de teren și terenuri inundabile.

În **zonele afectate de inundabilitate** este imperios necesar să se ia în calcul următoarele **aspecte**:

- ✚ se vor respecta zonele de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române;
- ✚ se vor decolmata cursurile de apă din zonă și canalele de desecare existente;
- ✚ se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient;
- ✚ se va propune extinderea lucrărilor hidrotehnice din zona comunei Ghindărești la nivelul apelor de suprafață existente.

Pentru **zonele afectate de fenomene de instabilitate** stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate.

Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele **recomandări**:

- ✚ amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- ✚ se vor proiecta construcții ușoare;
- ✚ nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- ✚ se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- ✚ se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- ✚ se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- ✚ se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Măsurile pentru diminuarea riscurilor de poluare a surselor de apă, aer, sol și spații verzi, măsuri specifice la nivelul comunei Ghindărești pot fi structurate astfel:

- ✚ monitorizarea calității efluenților evacuați în emisarii naturali;
- ✚ elaborarea materialelor educative privind colectare selectivă a deșeurilor;
- ✚ descurajarea depozitării ilegale a deșeurilor prin urmărirea sistematică și aplicarea de amenzi contravenționale celor vinovați;
- ✚ încadrarea cu personal de specialitate în exploatarea stațiilor de epurare;
- ✚ introducerea de spații verzi;
- ✚ amenajarea de zone de agrement și diversificarea funcționalităților acestora;
- ✚ ecologizarea zonelor afectate de depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- ✚ reabilitarea sistemelor de captare și tratare a apei utilizată în scop potabilă;
- ✚ reabilitarea rețelei de distribuție a apei potabile;
- ✚ extinderea sistemelor de canalizare;
- ✚ extinderea sistemelor de apă;
- ✚ implementarea unui sistem de monitorizare a calității surselor individuale prin creșterea capacității de prelevare și analiză a laboratoarelor de specialitate;
- ✚ eliminarea surselor de poluare care afectează stratul freatic;
- ✚ implementarea măsurilor de prevenire și control în vederea utilizării în scop potabil numai a surselor care asigură parametrii de potabilitate;
- ✚ amenajarea pistelor speciale pentru biciclete;
- ✚ campanii de promovare a modalităților de transport alternativ;
- ✚ reducerea numărului gospodăriilor cu sistem propriu de producere a energiei pe bază de combustibili solizi sau lichizi și racordarea la sistemele de gaze naturale;
- ✚ producerea energiei din surse regenerabile pentru consumului energetic public (iluminat, instituții);
- ✚ urmărirea eficienței întreținerii căilor de acces rutiere;
- ✚ identificarea terenurilor degradate și a gradelor de poluare ale acestora.

Riscul antropic

La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la E-Distribuție Dobrogea SA. La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales, acolo unde aceste trasee au o densitate mare. La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente (Electrică S.A, E-Distribuție SA, Apele Române).

Principalele ***măsuri de diminuare a riscurilor generate de urbanizarea mediului*** sunt următoarele:

- ✚ implementarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- ✚ reabilitarea spațiilor verzi;
- ✚ delimitarea clară a zonelor protejate conform H.G. nr. 930/2005 (Zonă de protecție - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate-stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, cimitire, zone de risc, etc.);
- ✚ determinarea zonelor în care se impune realizarea perdelelor de protecție vegetală;
- ✚ accesarea de fonduri/programe în vederea realizării/reabilitării de parcuri, zone de agrement;
- ✚ educația populației în spiritul protejării spațiilor verzi și a mediului.

Măsuri imediate pentru reducerea riscului seismic:

- punerea în siguranță, în următorii ani, a construcțiilor care prezintă un pericol ridicat de prăbușire și care adăpostesc un număr important de persoane;
- crearea unor spații tampon pentru adăpostirea provizorie a locuitorilor pe timpul executării lucrărilor de intervenție sau în caz de cutremur;
- continuarea acțiunii de inventariere și expertizare a construcțiilor din zonele seismice;
- completarea cadrului organizatoric pentru luarea măsurilor de urgență după producerea seismelor, în special, a celor cu caracter tehnic, legate de evaluarea rapidă a pagubelor produse și crearea condițiilor de siguranță pentru locuitorii comunei;
- măsuri pentru îmbunătățirea informării populației și a factorilor de decizie, la nivel local, asupra principalelor aspecte legate de riscul seismic și de măsurile pentru reducerea acestuia.

Programul de educare antiseismică a populației trebuie să fie o acțiune care să pună accentul pe formele de educație referitoare la condițiile concrete de hazard,

vulnerabilitate și risc din așezările respective, avându-se în vedere următoarele **direcții** principale:

- ✚ programe de educație generală a populației;
- ✚ programe de educație specifică a unor categorii socio-profesionale și de vârstă ale populației, inclusiv ale specialiștilor și persoanelor cu atribuții de conducere în instituțiile publice responsabile cu apărarea împotriva dezastrelor și ale componentelor societății civile.

În realizarea acestor programe se pot iniția: dezbateri și popularizare prin intermediul mass-media; realizarea de campanii de informare privind protecția mediului ambiant; implicarea societății civile în acțiunile de mediu derulate de organisme abilitate; realizarea de parteneriate cu unitățile de învățământ; realizarea de proiecte vizând educația ecologică; instruiți/antrenamente organizate periodic pe plan local; distribuirea de afișe, pliante, broșuri cu reguli de bază ale protecției individuale și colective; manuale/ghiduri practice cuprinzând cunoștințe generale și specifice socio-profesionale; vizionarea de filme documentare etc.

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă și canalizare

Pentru o gospodărire corespunzătoare a apelor sunt propuse următoarele obiective majore:

- furnizarea de servicii corespunzătoare de apă și canalizare, la tarife acceptabile, pentru populația în aglomerările umane cu mai mult de 2000 de locuitori;
- dezvoltarea și modernizarea serviciilor de alimentare cu apă, canalizare și epurare ape uzate;
- asigurarea calității corespunzătoare a apei potabile;
- îmbunătățirea calității cursurilor de apă;
- îmbunătățirea managementului privind depozitarea nămolului generat în stația de epurare a apelor uzate (SEAU).

Pe teritoriul comunei Ghindărești, resursele de apă sunt: apele de suprafață – în principal fluviul Dunărea – rezervele de apă existente în straturi acvifere freatice și straturi de mare adâncime în cadrul bazinului hidrografic al Dunării.

Alimentarea cu energie electrică. Rețele electrice. Iluminat public

Având în vedere dezvoltarea ulterioară a comunei Ghindărești atât în plan social-cultural, gospodăresc și a micii industrii se impune asigurarea energiei electrice necesare. Dezvoltarea rețelelor și retehnologizarea celor existente urmărește asigurarea unui nivel de fiabilitate ridicat, un cost al lucrărilor competitiv și o exploatare de bună

calitate, concomitent cu respectarea criteriului economic. În acest sens, modernizarea bransamentelor uzate moral și fizic este una din prioritățile distribuitorului de energie electrică din județ.

Iluminatul public

Îmbunătățirea sistemului de iluminat public

Procesul de modernizare va consta în principal în înlocuirea corpurilor de iluminat vechi cu o nouă generație de corpuri de iluminat având caracteristici optice, electrice și mecanice în concordanță cu cerințele actuale.

Îmbunătățirea sistemului de iluminat public presupune înlocuirea componentelor și echipamentelor uzate moral și fizic care nu mai corespund standardelor de calitate și înlocuirea corpurilor de iluminat neperformante și care prezintă consumuri mari de energie electrică.

Comunicații. Rețele de comunicații

Nu sunt propuse extinderi ale liniilor de comunicații, însă se are în vedere ca în următorii 10 ani să se îmbunătățească fibrele de comunicații în funcție de dezvoltarea tehnologică din următorii ani.

Alimentarea cu gaze naturale

Principala direcție de dezvoltare este reprezentată de implementarea unui proiect în vederea realizării unei infrastructuri de alimentare cu gaz a comunei, prin respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare și transport gaze naturale și a Normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, emise de ANRE.

Astfel, pentru comuna Ghindărești, autoritățile locale își propun elaborarea unui proiect de înființare a unei rețele de alimentare și distribuție gaze naturale, prin intermediul unui racord de gaze naturale de înaltă presiune, stație de reglare, măsurare și predare gaze, precum și rețele de distribuție gaze presiune redusă/medie din polietilenă pentru consumatorii existenți și potențiali din comună.

În acest sens, în anul 2022 a fost întocmit proiectul „*Înființare rețea inteligentă de distribuție gaze naturale în comuna Ghindărești, județul Constanța*”, faza Studiu de fezabilitate.

În vederea dimensionării sistemului de alimentare cu gaze naturale în comuna Ghindărești a fost luat în considerare un număr de 812 gospodării, 33 de societăți comerciale și 6 obiective social culturale.

Debitul estimat a fost de 1.466 Nmc/h. La stabilirea debitului de calcul pentru consumatorii casnici s-au prevăzut următoarele debite instalate:

- ♦ 2,23 Nmc/h pentru fiecare gospodărie individuală cu 1 CT (2,0 Nmc/h) + 1 MG ($0,67 \times 0,34 = 0,23 \text{ mcN/h}$);
- ♦ 0,83 Nmc/h pentru fiecare gospodărie individuală cu 1 ST (0,6 Nmc/h) + 1 MG ($0,67 \times 0,34 = 0,23 \text{ mcN/h}$).

Prin proiect, se propune construirea unei rețele de distribuție a gazelor naturale cu o lungime de aproximativ 15,771 kilometri, obiectiv de investiție ce va conduce la îmbunătățirea flexibilității rețelelor de gaze, în special prin utilizarea tehnologiilor IT în vederea sprijinirii provocărilor legate de cerere și ofertă.

Investiția este oportună pentru întreaga zonă, având atât scopul realizării economiilor în bugetul locuitorilor, întrucât gazele naturale sunt o sursă de energie mai ieftină decât combustibilul solid (lemnele de foc) folosit la încălzire și prepararea apei calde de consum, și decât gazele petroliere lichefiate utilizate la prepararea hranei, cât și cel al disponibilizării masei lemnoase pentru a fi valorificată superior.

Realizarea investiției va avea un impact pozitiv asupra mediului înconjurător, prin reducerea poluării și protejarea stratului de ozon, prin micșorarea suprafețelor de pădure care se vor defrișa.

3.10. PROTECȚIA MEDIULUI

Potrivit legislației în vigoare, legislație adaptată la condițiile concrete fiecărui spațiu rural, principalele măsuri menite a proteja mediul natural trebuie să ia în considerare următoarele **aspecte**:

- ✦ eforturi susținute în exploatarea rațională și durabilitatea resurselor naturale și prezervarea spațiilor de viață și biodiversitate;
- ✦ protejarea peisajului, întrucât acesta reprezintă interesul primordial inclusiv în cazul peisajelor seminaturale sau amenajate de om;
- ✦ protejarea frumuseții și a particularităților spațiului rural, renovând satele și construcțiile, corectând pe cât posibil degradările naturii și ale peisajului;
- ✦ înregistrarea locurilor unde există specii vechi sau rase de animale de crescătorie, peisaje rurale tradiționale, tehnici tradiționale în agricultură etc.;
- ✦ respectarea dispozițiilor juridice naționale și internaționale asupra protecției mediului.

Aceste precizări impun o anumită abordare a problemelor care privesc protecția mediului natural și care să permită o gestionare optimă a mediului rural. Ea trebuie să cuprindă proiecte de amenajare a spațiului rural care au rolul de a asigura protecția și gestionarea solului, aerului, dar și pentru conservarea florei, faunei și a habitatului lor.

Diminuarea surselor de poluare așezări umane

Pentru reducerea acestor surse de poluare vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare. Luând în considerare practicile curente din domeniul gestiunii deșeurilor, este evident faptul că administrația locală trebuie să se alinieze la sistemul actual pentru îmbunătățirea substanțială a acesteia, în vederea conformării cu cerințele noilor reglementări naționale și europene privind colectarea deșeurilor menajere de pe teritoriul localității. De asemenea, se va pune un accent mai mare pe îmbunătățirea stării de curățenie a străzilor și spațiilor publice.

Diminuarea surselor de poluare a apelor

În ceea ce privește diminuarea surselor de poluare a apelor se vor respecta prevederile care privesc condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare și limitele admise conform normelor și legilor în vigoare. Valorile limită pentru apele subterane vor respecta valorile admise conform Legii nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile modificată și completată prin Legea nr. 311/2004.

Diminuarea surselor de poluare a aerului

Efectele cauzate de sectorul agro-zootehnic, sector principal al activităților comerciale la nivelul localităților aferente comunei Ghindărești, asupra aerului se manifestă prin emisii de mirosuri și pulberi din procesele tehnologice, respectiv: poluarea cu nitrați din surse agricole, unități care utilizează pesticide și nu se conformează legislației în vigoare, alte unități/activități agricole care pot conduce la emisii difuze semnificative, arderea deșeurilor menajere în propriile gospodării, activități agro-zootenice cu deversări necontrolate de ape uzate și deșeuri, dar și activități de depozitare neconformă a deșeurilor. În plus, sectorul rutier influențează semnificativ calitatea aerului în localitate, comuna aflându-se în proximitatea drumului național DN 2A (E60).

Diminuarea surselor de poluare a solului

În perimetrul comunei Ghindărești nu apar probleme deosebite legate de poluarea solului pe amplasament, cu excepția unor cazuri accidentale. În plus, în sol nu sunt introduse, în urma activităților derulate la nivelul comunei, substanțe poluante care să modifice structura solului. Cele mai importante disfuncționalități legate de poluarea solului observate sunt generate de aspecte, precum:

- ✚ slaba implicare a comunității și a administrației publice locale în protejarea și conservarea siturilor istorice, culturale;
- ✚ poluarea solului ca urmare a depozitării necontrolate a deșeurilor de-a lungul căilor de acces, depozitarea neconformă a deșeurilor de construcții, etc.;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- poluarea istorică a solului și a apelor subterane datorată neracordării la sistemele de canalizare (existență în număr mare a foselor septice).

Suprafața de spații verzi propusă conform Legii nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților este următoarea:

Centralizator spații verzi propus		Suprafața (ha)
conform Legii nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților		
spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive		0.6298
spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate	scuaruri, aliniamente stradale	2.2577
	fâșii plantate	5.4746
spații verzi aferente dotărilor publice	grădinițe, școli, instituții	0.1896
	cimitire	2.3676
TOTAL		10.9193

- *Suprafața spațiilor verzi din bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul propus (8.5517 ha) corespunde cu suma suprafețelor pentru: spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive (0.6298 ha), scuaruri, aliniamente stradale (2.2577 ha), fâșii plantate (5.4746 ha) și spații verzi aferente dotărilor publice: grădinițe, școli, instituții (0.1896 ha).

Suprafețele propuse de spații verzi din intravilanul comunei Ghindărești însumează 10.9193 hectare, iar conform Institutul Național de Statistică, comuna avea o populație de 2595 locuitori în anul 2022, rezultând astfel o suprafață de spațiu verde de aproximativ **42,07 mp/locuitor**.

3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pornind de la structura actuală a intravilanului, soluțiile de urbanism au urmărit rezolvarea unor dezvoltări și structurări judicioase a funcțiunilor localităților aferente comunei Ghindărești avându-se în vedere:

- integrarea în structurile economice din regiune în paralel cu realizarea relațiilor de cooperare în domeniul serviciilor cu municipiul Constanța;
- continuitatea în gândire urbanistică în privința direcțiilor și posibilităților de valorificare a potențialului uman, natural și construit;
- crearea premiselor de dezvoltare a comunei Ghindărești prin:
 - reorganizarea zonelor funcționale, sens în care s-a propus: conturarea posibilităților de dezvoltare a zonei de locuit cu locuințe colective sau individuale în completarea zonei de locuit existentă, ca răspuns la necesitățile populației;
 - menținerea unor zone de locuințe individuale bine organizate;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- indicarea zonelor în care sunt necesare interdicții de construcții până la elaborarea planurilor urbanistice zonale;
- identificarea zonelor în care se pot elibera autorizații de construcție pentru locuințele individuale fie în completarea celor existente, fie pe terenuri libere, posibil a fi parcelate;
- dezvoltarea spațiilor verzi din interiorul ansamblurilor de locuit, terenurile de joc și sport pentru copii și fâșiile de protecție față de căile de circulație și față de zonele industriale învecinate.
- ✚ stoparea tendințelor de dezvoltare aleatorie în teritoriu;
- ✚ asigurarea cu un nivel corespunzător de dotări socio-culturale pentru populație;
- ✚ depistarea rezervelor de teren și de fond construit pentru viitoarele necesități investiționale;
- ✚ separarea acestora prin plantații tampon;
- ✚ indicarea zonelor în care sunt necesare lucrări de modernizare a arterelor de circulație;
- ✚ creșterea gradului de racordare la serviciile tehnico-edilitare;
- ✚ ridicarea standardului de viață, îmbunătățirea condițiilor de muncă și trai.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR) s-a făcut conform planșei U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

TRUP A – SAT GHINDĂREȘTI (S = 213.0576 ha)

- UTR 1 / S = 16.3869 ha / zonă centrală
 - (C) zonă centrală;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 2 / S = 312.3625 ha / zonă pentru locuințe
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (GC) zonă pentru gospodărie comună;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 3 / S = 69.1868 ha / zonă pentru locuințe
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- (A) zonă pentru unități agricole;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 4 / S = 0.3348 ha / zonă pentru servicii – *extindere prin PUG*
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

TRUP B (S = 4.4303 ha)

- UTR 5 / S = 16.3869 ha / zonă pentru locuințe
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

TRUP C (S = 0.2825 ha)

- UTR 5 / S = 16.3869 ha / zonă pentru locuințe – *extindere prin PUG*
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

4. CONCLUZII. MĂSURI DE PERSPECTIVĂ

Prezentul P.U.G. urmează să fie supus dezbaterilor publice în cadrul comunității comunei Ghindărești. După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, P.U.G., inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al comunei Ghindărești.

Reactualizarea Planului Urbanistic general al comunei Ghindărești pune în evidență măsurile care trebuie urmate pentru instalarea unui dinamism economic și demografic într-un cadru de gestionare responsabilă a resurselor naturale, de utilizare rațională a solului și de conservare și protecție a mediului pentru ameliorarea calității vieții.

Planificarea dezvoltării și formularea de obiective și măsuri de concretizare reprezintă un demers necesar pentru valorificarea cea mai bună a resurselor existente. Este necesară, în acest sens, urmărirea consecventă a aplicării prevederilor stipulate prin prezentul P.U.G. și R.L.U. Astfel, se va urmări cu consecvență aplicarea interdicțiilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerentă, armonioasă a comunei (exemple: interdicțiile din zonele de dezvoltare/ restructurare a tramei stradale). Planul Urbanistic General trasează cadrul necesar dezvoltării urbanistice ulterioare a comunei. Pe baza propunerilor din prezentul P.U.G. pot fi întocmite strategii, programe de măsuri și proiecte de investiții. Este obligatorie elaborarea unor astfel de programe de dezvoltare și a unor proiecte necesare transpunerii în practică a prevederilor din prezentul P.U.G. În vederea etapizării proiectelor și programelor este necesară nu numai asigurarea finanțării, dar și cuantificarea efectelor pe care programele/proiectele respective îl au pentru dezvoltarea în perspectivă a comunei (potențialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltări ulterioare, crearea de locuri de muncă, creșterea satisfacției locuitorilor, etc.).

Atât strategia de dezvoltare a județului Constanța, cât și transpunerea acesteia în cadru spațial, aflată în competența Planului Urbanistic General are ca perspectivă la nivel teritorial, pe termen mediu și lung, dezvoltarea comunei Ghindărești. Astfel, prezentul planul prevede elemente majore de dezvoltare menite a prefigura și susține o evoluție spațială a comunei Ghindărești.

Prioritățile de dezvoltare locală urmăresc, în special, ridicarea standardului de viață a locuitorilor comunei prin îmbunătățirea gradului de echipare tehnico-edilitară (modernizarea sistemului public de alimentare cu apă, modernizarea sistemului de canalizare, îmbunătățirea accesibilității prin modernizarea drumurilor existente, etc.). Totodată, se urmărește și dezvoltarea infrastructurii de sănătate și asistență socială și dezvoltarea și diversificarea serviciilor publice oferite locuitorilor (modernizare școală și grădinițe, centre de ajutor social, etc.). Un factor important este și îmbunătățirea condițiilor de mediu și reabilitarea infrastructurii de mediu (reabilitarea spațiilor verzi, modernizarea terenurilor de sport și a spațiilor de joacă). Aceste măsuri vor fi dublate și de măsuri care au ca scop dezvoltarea economiei comunei și sporirea numărului de

locuri de muncă prin sprijinirea dezvoltării economice bazate pe parteneriatul public-privat și crearea de oportunități și facilități atractive pentru potențialii investitori, precum și prin dezvoltarea infrastructurii de afaceri.

Noile funcțiuni propuse prin reglementările prezentului P.U.G. au ținut cont de tendințele evidențiate în ultimii ani, prin potențialul comunei din punct de vedere al accesibilității, infrastructurii, resurselor naturale și umane, dar și de necesitățile populației. Noile activități propuse urmăresc relansarea economiei locale și creșterea nivelului de trai al locuitorilor. Forța de muncă existentă în comună dispune de potențial în vederea atragerii de venituri din mediul urban, acest fapt putând contribui la creșterea atractivității comunei pentru amplasarea de activități economice, pentru un grad de ocupare mai ridicat.

Între **măsurile** propuse, prioritare sunt cele legate de:

- dezvoltarea economico-socială și dezvoltarea potențialului uman;
- reabilitarea și dezvoltarea la parametri europeni a infrastructurii tehnice (căi de comunicație, telecomunicații, echipare energetică, rețele edilitare etc.);
- restructurarea și dezvoltarea funcțiunilor economice;
- îmbunătățirea și conservarea calității mediului.

Stabilirea categoriilor de intervenție și a reglementărilor s-a realizat în baza analizei multicriteriale la nivelul trupurilor componente privind:

- funcțiunea dominantă în zonă;
- configurația fondului construit existent și a parcelarului propus;
- circulația și echiparea edilitară.

Principalele categorii de intervenții care pot susține dezvoltarea locală, propuse prin P.U.G. urmăresc să asigure o dezvoltare durabilă a comunei prin utilizarea potențialului acesteia pentru eliminarea principalelor disfuncționalități și îmbunătățirea condițiilor de viață a mediului economic și natural.

Astfel, principalele categorii de intervenții propuse în cadrul prezentului P.U.G. sunt următoarele:

- **intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu:** menținerea/creșterea ponderii spațiilor verzi, în special, prin realizarea de perdele forestiere de protecție de-a lungul drumurilor principale, spații verzi dedicate practicării sporturilor, turismului și agrementului. Alte măsuri care vizează reducerea poluării apelor și solului, precum și îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor urmăresc extinderea și modernizarea sistemului centralizat de canalizare, precum și extinderea sistemului de alimentare cu apă.

- **intervenții pentru sporirea calității locuirii:** aceste măsuri urmăresc, pe de-o parte modernizarea fondului existent de locuințe și echiparea acestuia cu utilități tehnico-edilitare și căi de comunicație modernizate, concomitent cu modernizarea, extinderea și diversificarea tuturor dotărilor și serviciilor aferente locuințelor. De asemenea, prin P.U.G. au fost introduse noi terenuri în intravilan pe care s-a propus a se realiza noi zone de locuit, precum și diversificarea tipurilor de locuințe.
- **intervenții pentru diversificarea activităților economice, atragerea de noi investitori:** în acest sens s-a propus ca pe terenuri introduse în intravilan să se dezvolte noi zone de activități productive, servicii și depozitare, servicii pentru agricultură, etc. Un mare atu al acestor terenuri este amplasarea favorabilă, în vecinătatea satelor, cu acces direct la principalele căi de comunicație.
- **intervenții pentru protejarea fondului construit protejat și dezvoltarea turismului:** de importanță majoră este protejarea și conservarea monumentelor istorice și naturale, dar și, în același timp, să permită dezvoltarea unor noi activități și servicii turistice.

LISTĂ FIGURI

- Figura nr. 1. Unitățile de relief din comuna Ghindărești
- Figura nr.2. Harta hidrografică a comunei Ghindărești
- Figura nr. 3. Localizarea comunei Ghindărești
- Figura nr. 4. Evoluția populației după domiciliu în comuna Ghindărești
- Figura nr. 5. Structura populației pe grupe de vârstă
- Figura nr. 6. Structura populației pe sexe
- Figura nr. 7. Numărul salariaților din comuna Ghindărești în perioada 2015-2021
- Figura nr. 8. Numărul de șomeri din comuna Ghindărești în perioada 2015-2021
- Figura nr. 9. Situația sporului natural și a sporului migrator între 2012-2021
- Figura nr. 10. Amplasarea drumurilor principale la nivelul comunei Ghindărești
- Figura nr. 11. Distribuția ariilor naturale protejate în comuna Ghindărești
- Figura nr. 12. Exemplificări ale fondului construit tradițional lipovenesc
- Figura nr. 13. Prognoza tendențială a populației până în anul 2032

LISTĂ TABELE

- Tabelul nr. 1. Populația comunei Ghindărești la ultimele trei recensăminte
- Tabelul nr. 2. Sporul natural în comuna Ghindărești
- Tabelul nr. 3. Sporul migrator în comuna Ghindărești
- Tabelul nr. 4. Situația drumurilor care compun trama stradală a comunei Ghindărești
- Tabelul nr. 5. Orarul curselor de transport pe ruta Ghindărești - Hârșova și retur
- Tabelul nr. 6. Categoriile de folosință a suprafețelor comunei
- Tabelul nr. 7. Împărțirea pe trupuri a intravilanului existent
- Tabelul nr. 8. Bilanț teritorial existent al intravilanului comunei
- Tabelul nr. 9. Caracteristicile surselor de alimentare cu apă
- Tabelul nr. 10. Modul de folosire a apei potabile
- Tabelul nr. 11. Cele mai importante impacte și activități cu efect mare asupra sitului
- Tabelul nr. 12. Cele mai importante impacte și activități cu efect mediu/mic asupra sitului
- Tabelul nr. 13. Lista Monumentelor Istorice din comuna Ghindărești
- Tabelul nr. 14. Disfuncționalitățile și prioritățile în teritoriul comunei Ghindărești
- Tabelul nr. 15. Categoriile de folosință propuse ale comunei
- Tabelul nr. 16. Situația terenurilor propuse pentru atragere în intravilan
- Tabelul nr. 17. Bilanț teritorial propus al intravilanului comunei

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

LISTĂ ABREVIERI

Cm – Centimetru;
DC – Drum Comunal;
Dn – diametru nominal;
DN – Drum Național;
E – Drum european;
H.G – Hotărâre de Guvern;
Ha – hectare;
INS – Institutul Național de Statistică;
Km – kilometru;
kV – kilovolt;
kW - unitate de măsură a puterii, egală cu o mie de wați;
L – litru;
LEA - Linii electrice aeriene;
Loc – locuitori;
M – metru;
MB – Megabyte;
Mc – Metru cub;
Mm – Milimetru;
Mp – Metru pătrat;
Nr. – Număr;
OG – Ordonanță de Guvern;
OUG – Ordonanță de Urgență a Guvernului;
PAP – Programul pentru Acvacultură și Pescuit
PATJ – Planul de Amenajare al Teritoriului Județean;
PATN – Planul de amenajare al Teritoriului Național;
PTA – Post de transformare aerian;
PUG – Plan Urbanistic General;
PE – Polietilenă;
PEHD – Polietilenă de Înaltă Densitate (Polyethylene High-Density);
RLU – Regulamentul Local de Urbanism;
S – Secundă;
SEAU – Stația de epurare a apelor uzate;
SEN – Sistemul Energetic Național;
SMID - Sistemul de Management Integrat al Deșeurilor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

T – Tone;

UAT – Unitate Administrativ Teritorială;

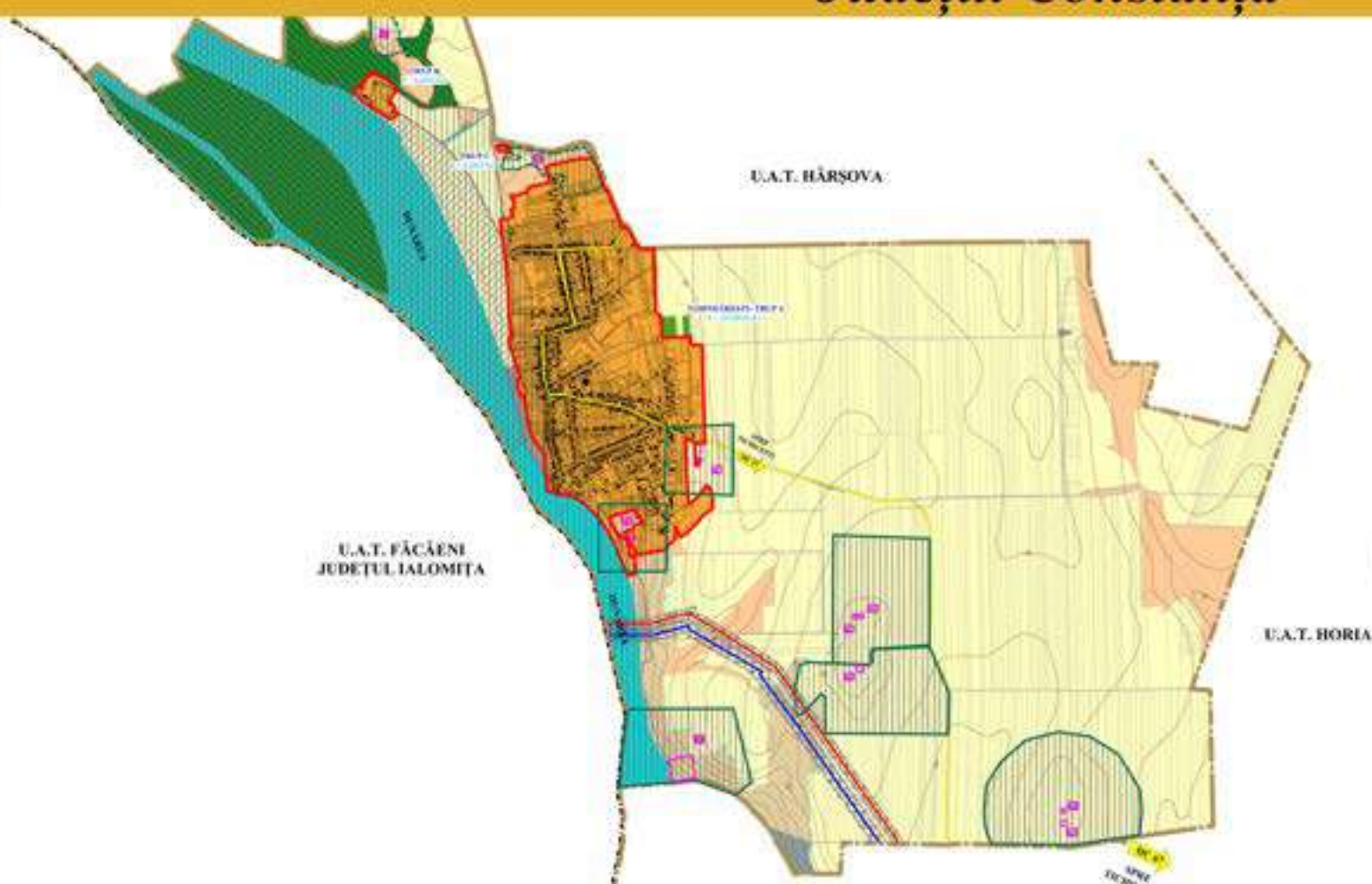
UE – Uniunea Europeană;

UTR – Unitate teritorială de referință;

V – Volum.

Ghindărești

Județul Constanța



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PROIECTANTUL GENERAL: ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L.
PROIECT NR.: 08/64/3667/2016

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR:	8/64/3667/2016
FAZA:	P.U.G. (Plan Urbanistic General și RLU Regulament Local de Urbanism aferent PUG)
DENUMIRE PROIECT	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
CONȚINUT VOLUM:	VOLUMUL II - Regulament Local de Urbanism

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

S.C. ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L.

SPECIALITATE	NUME
DIRECTOR GENERAL:	BONCIU FĂNEL-MARIAN
ȘEF PROIECT:	ARH. GABOR IULIANA



COLECTIV DE ELABORARE:

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURĂ
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI	ARH. GABOR IULIANA	
	ARH. S. TÎRȘU MIHAELA	
ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	ING. HAPIȚCHI VLADISLAV	
REȚELE EDILITARE	ING. MOINEAGU IOANA-DORINA	
ANALIZĂ ECONOMICĂ ȘI DEMOGRAFICĂ	HEBELEA ALINA-CĂTĂLINA	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

BORDEROU VOLUMUL II

PIESE SCRISE

CUPRINS

BORDEROU VOLUMUL II	3
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU	6
3. DOMENIUL DE APLICARE	8
3.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	9
3.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	11
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	11
4.1. Terenuri agricole din extravilan	11
4.2. Terenuri agricole din intravilan	12
4.3. Suprafețe împădurite	13
4.4. Resursele subsolului	13
4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice	13
4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	14
4.7. Zone construite protejate	16
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	22
5.1. Expunerea la riscuri naturale	22
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice	24
5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	27
5.4. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	27
5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice	27
5.6. Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficient de utilizare a terenului (CUT)	28
5.7. Lucrări de utilitate publică	29
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	30
6.1. Orientarea față de punctele cardinale	30
6.2. Amplasarea față de drumurile publice	30
6.3. Amplasarea față de căi navigabile și cursuri de apă	31
6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.-S.A.	32
6.5. Amplasarea față de aeroporturi	33
6.6. Amplasarea față de aliniament	33
6.7. Amplasarea în interiorul parcelei	34
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	34
7.1. Accese carosabile	34
7.2. Accese pietonale	34
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	35
8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, salubritate	35
8.2. Realizarea de rețele edilitare	35
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	36
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	36

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

9.1. Parcelarea	36
9.2. Înălțimea construcțiilor	38
9.3. Aspectul exterior al construcțiilor	39
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	39
10.1. Parcaje și garaje	39
10.2. Spații verzi și plantate	39
10.3. Împrejmuiri	40
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	41
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	41
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	44
C - ZONĂ CENTRALĂ	45
L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE	53
TAgr - TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	62
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	69
SP - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	77
A - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE	82
GC - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	86
TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	91
CC - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	95
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	98
TA - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ	98
TF - TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ	104
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	108
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	111
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE	114
TS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	116
SA - ZONE SITURI ARHEOLOGICE	116
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	118

B. PIESE DESENATE

- U1. Încadrarea în teritoriu;
- U2. Situația existentă - Disfuncționalități;
- U3. Reglementări urbanistice - Zonificare;
- U4.1. Reglementări - Echipare edilitară - Apă și canalizare;
- U4.2. Reglementări - Echipare edilitară - Electricitate, gaze naturale, telecomunicații;
- U5. Proprietatea asupra terenurilor;
- U6. Circulații;
- U7. UTR 1 - Zonă centrală;
- U8. UTR 2 - Zonă pentru locuințe;
- U9. UTR 3 - Zonă pentru locuințe;
- U10. UTR 4 - Zonă pentru instituții și servicii, UTR 5, UTR 6 - Zonă pentru locuințe

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din cadrul comunei, în concordanță cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – publicată în MO nr. 856 din 27.11.2002, cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială aferent PUG cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza documentației "Reactualizare Plan Urbanistic General Comuna Ghindărești", aprobat de către Consiliul Local Ghindărești, determină modificarea PUG-ului conform legii.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUG se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr 1943/2001, O.U. 214/dec.2008, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- o **Legea nr. 350 din 06.07.2001** – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **HG nr. 525 din 27.06.1996** (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – publicată în MO nr. 856 din 27.11.2002, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 363 din 21.09.2006** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **Secțiunea I – Rețele de transport** – publicată în MO nr. 806 din 26.09.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 171 din 04.11.1997** – privind adoptarea Planului de amenajare a teritoriului național – **Secțiunea a II-a – Apa** – publicată în MO nr. 325 din 24.11.1997, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 5 din 06.03.2000** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **Secțiunea a III-a – Zone protejate** – publicată în MO nr. 152 din 12.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 351 din 06.07.2001** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități** – publicată în MO nr. 408 din 24.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 575 din 22.10.2001** – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – **Secțiunea a V-a – Zone de risc natural** – publicată în MO nr. 726 din 14.11.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul MLPAT nr. 13/N din 10.03.1999** – pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP 038-1999 – publicat în MO nr. 187 din 30.04.1999, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10.04.2000** – pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM 007-2000 – publicat în MO nr. 176 din 24.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordin nr. 90 din 1991** – privind culorile și semnele convenționale, cu modificările și completările ulterioare;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- o **Hotărâre nr. 382 din 2 aprilie 2003** - pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- o **Legea nr. 422 din 18.07.2001 (*republicată*)** - privind protejarea monumentelor istorice*) - publicată în MO nr. 938 din 20.11.2006, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 378 din 10.07.2001** - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - publicată în MO nr. 394 din 18.07.2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 82 din 15.04.1998** - privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor - publicată în MO nr. 158 din 22.04.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 (*republicată*)** - privind regimul drumurilor - publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Hotărâre nr. 447 din 10 aprilie 2003** - pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul harților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- o **Hotărâre nr. 1284 din aprilie 2003** - privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- o **Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007** - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - publicată în MO nr. 442 din 29.06.2007, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - publicat în MO nr 127 din 21.02.2014, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordinul nr. 163 din 28.02.2007** - pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor - publicat în MO nr. 216 din 29.03.2007, cu modificările și completările ulterioare;
- o **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- o **Legea nr. 46 din 19.03.2008 (*republicată*)** - Codul silvic;
- o **Legea nr. 287 din 17.07.2009 (*republicată*)** - Codul civil;
- o **Legea nr. 107 din 25.09.1996** - legea apelor - publicată în MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 107 din 25.09.1996** - legea apelor - publicată în MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Legea nr. 198 din 2015** privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- o **Ordin nr. 2 din 4 ianuarie 2006** - pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- o **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- o **HCJ Constanța nr. 249/2008** privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, precum și reglementări de urbanism pentru amplasarea parcurilor eoliene în județul Constanța.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Studii

1. **Studiul geotehnic** - elaborat de S.C. PROSPECTTERRA S.R.L.
2. **Studiu istoric general** - elaborat de Arh. Doina-Mihaela Bubulete
3. **Raport de evaluare teoretică (studiu arheologic)** - elaborat de Muzeul de Arheologie Callatis Mangalia
4. **Ridicare topografică avizată O.C.P.I. Constanța cu proces verbal de recepție 3493/2021**

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare (în conformitate cu Legea nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului – publicată în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare; Articolul 46, alin. (1).

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt și mediu, la nivelul întregii comune Ghindărești, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor cu servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu (PUD) sau Planuri urbanistice zonale (PUZ).

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici: POT, CUT. Elaborarea de planuri urbanistice zonale și de detaliu se va face în situațiile prevăzute de Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile stabilite de aparatul de urbanism din cadrul primăriei sau al Consiliului Județean Constanța. După aprobarea documentației de urbanism, poate fi întocmită documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

În toate cazurile se vor respecta zonele de protecție față de magistralele de transport apă, gaze și energie electrică, precum și față de căile de circulație. De asemenea, drumul comunal își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerat fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca stradă.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii. Conform Ordonanței nr. 27 din 27.08.2008 – pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare – articolul 31³ – zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

Modificarea prin PUZ-uri și/sau PUD-uri elaborate pentru zonele unei unități teritoriale de referință (UTR), a reglementărilor aprobate prin prezentul Plan Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată.

Prezentul Regulament Local de Urbanism produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 198 (Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 – privind Codul administrativ – publicată în MO nr. 555 din 05.07.2019, cu modificările și completările ulterioare), prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Ghindărești.

Articolul 198. (1) Hotărârile și dispozițiile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.

(2) Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor și a dispozițiilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.

CertIFICATELE de urbanism și autorizațiile de construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament local de urbanism produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.

Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică locală/județeană după caz, care sunt:

- certificatul de urbanism;
- autorizația de construire.

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Constanța, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Constanța cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru intravilanul existent și propus. Extravilanul comunei Ghindărești face obiectul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (PATA), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de PUG.

3.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele ce urmează pentru fiecare zonă funcțională în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în patru sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se permite autorizarea parcelării și

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 din 29.07.1991 (**republicată**) – privind autorizarea lucrărilor de construcții – publicată în MO nr. 933 din 13.10.2004, cu modificările și completările ulterioare.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism, pentru părți componente ale unei localități schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ghindărești, județul Constanța, proiect nr. 54/1999.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Terenurile agricole din extravilan (TAI) sunt terenurile agricole productive, pășunile, cele ocupate de construcții și instalații agricole, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoile agricole și terenurile neproductive care permit amenajarea cu scop agricol.

Terenurile agricole productive – cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Terenurile agricole din extravilan (TAE) – sunt delimitate conform planșei *U1. Încadrarea în teritoriu* și se supun prevederilor mai sus menționate.

Din suprafața totală de **1 917.7826 ha (100 %)**, care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, **1 352.4454 ha (70.52 %)** reprezintă teren agricol extravilan, din care:

- arabil – **1 188.7295 ha (61.98 %)**;
- pășuni – **162.0669 ha (8.45 %)**;
- vii – **1,6490 ha (0.09 %)**.

Tipurile de construcții ce se permit a fi amplasate în extravilanul unităților administrativ teritoriale – sunt specificate conform Articolului 92 din Legea nr. 18 din 19.02.1991 (*republicată*) – fondului funciar – publicată în MO nr. 1 din 05.01.1998, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatați zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) anexe gospodărești ale exploatașilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice;

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, bio-lichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. (conform RGU art. 4, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**)

De asemenea, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Prin planul urbanistic general se stabilește intravilanul comunei Ghindărești. Se propune introducerea în intravilanul comunei Ghindărești a două suprafețe: Trup C = 0.2925 ha (curți construcții) și Trup D = 0.3348 ha (teren neproductiv), conform planșei U2. Situația existentă – Disfuncționalități. Trupul C devine trup independent, marcat ca UTR 6 iar trupul D reprezintă extindere aferentă trupul A (vatra satului), marcat ca UTR 4 conform planșei U3. Reglementări urbanistice – Zonificare. Extinderile propuse prin prezentul Plan Urbanistic General reprezintă terenuri neagricole, nefiind necesară scoaterea din circuitul agricol al acestora.

Aferent unităților teritoriale de referință UTR 4, UTR 6 nu se impune obligativitatea întocmirii de Plauri Urbanistice Zonale ulterioare.

Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor cu destinație agricolă cuprinse în intravilan se va face doar în baza avizului ANIF (Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare). Condiția enunțată va fi evidențiată la eliberarea certificatelor de urbanism care vizează amplasarea unor construcții sau amenajări pe terenuri cu folosință agricolă.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localității, cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

4.3. Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră (conform RGU art. 5, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

*Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (*republicată*) – Codul silvic – publicat în MO nr. 611 din 12.08.2015, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 2:*

(1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

În comuna Ghindărești, suprafața ocupată de păduri este de **100.1772 ha**, adică **(5.22 %)** din totalul suprafeței administrative. Intravilanul propus nu deține zone ocupate de păduri.

4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate (conform RGU art. 6, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (conform RGU art. 7, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Conform HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – publicată în MO nr. 800 din 02.09.2005, cu modificările și completările ulterioare, Art. 17:

(1) Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
- b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

(2) Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

(3) Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- a) 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

(4) Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. – depreciază valoarea peisajului este interzisă (conform RGU art. 8, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Pe baza studiilor de fundamentare aferente PUG (conform Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, și Ordonanței de urgență nr. 57 din 20.06.2007 – privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, Art. 14) – se instituie fâșii verzi de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40 din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, executarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidării de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești se regăsesc zonele naturale protejate:

- Situl de protecție specială avifaunistică Canaralele de la Hârșova (ROSPA0017);
- Situl de importanță comunitară Canaralele Dunării (ROSCI0022);

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Situl de protecție specială avifaunistică Canaralele de la Hârșova (ROSPA0017) a ocupă o suprafață de 7304,80 ha și se suprapune parțial cu ROSCI0022 Canaralele Dunării și Celea Mare-Valea lui Ene (IV.24).

În cadrul sitului se întâlnesc o serie de specii protejate: 40 de specii din anexa 1 a Directivei Păsări; 39 de specii migratoare, 33 de specii păsări listate în anexele Convenției asupra speciilor migratoare (convenția de la Bonn) și 4 specii periclitare la nivel global.

Situl este important pentru populațiile cuibăritoare ale speciilor următoare: *Falco vespertinus*, *Coracias garrulous*, *Anthus campestris*, *Burhinus oedipnemos*, *Accipiter brevipes*, *Calandrella brachydactyla*, *Picus canus*, *Hieraaetus pennatus*, *Dendrocopos syriacus*, *Circus gallicus*, *Melanocorypha calandra*, *Lanius minor*, *Lanius collurio*, *Milvus migrans*.

Situl este important în perioada de migrație pentru rațe, gâște, răpitoare iar în perioada de iarnă pentru următoarele specii: *Branta ruficollis* și *Haliaeetus albicilla*.

În cadrul anexei I a Directivei Consiliului 2009/147/EC sunt enumerate 39 specii de păsări astfel: *Alcedo atthis*, *Calandrella brachydactyla*, *Caprimulgus europaeus*, *Circus cyaneus*, *Circus macrourus*, *Coracias garrulous*, *Dendrocopos medius*, *Dendrocopos syriacus*, *Dryocopus martius*, *Emberiza hortulana*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Haliaeetus albicilla*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Larus minutus*, *Lullula arborea*, *Melanocorypha calandra*, *Milvus migrans*, *Oenanthe pleschanka*, *Phalacrocorax pygmaeus*, *Picus canus*, *Burhinus oedipnemos*, *Buteo rufinus*, *Falco vespertinus*, *Circus gallicus*, *Bubo bubo*, *Accipiter brevipes*, *Anthus campestris*, *Botaurus stellaris*, *Circus aeruginosus*, *Circus pygargus*, *Aquila pomarina*, *Hieraaetus pennatus*, *Pelecanus onocrotalus*, *Pernis apivorus*, *Ciconia ciconia*, *Ciconia nigra*.

Situl de importanță comunitară Canaralele Dunării (ROSCI0022) ocupă o suprafață de 26109,90 ha și se suprapune parțial sau total peste ROSPA 0002 Allah Bair Capidava, ROSPA 0017 Canaralele de la Hârșova, ROSPA 0039 Dunăre-Ostroave, Reciful neojurassic de la Topalu (2352), Ostrovul Șoimul (IV.19.), Celea Mare-Valea lui Ene (IV.24), Pădurea Cetate (IV.25.).

Situl prezintă o mare diversitate de habitate protejate, de la cele higrofile până la cele xerofile, incluzând pajiști, tufărișuri, păduri etc. Între aceste habitate cel mai reprezentativ, atât ca suprafață ocupată în sit (30%) cât și la nivel național (11%) este habitatul Păduri-galerii (zăvoaie) de *Salix alba* și *Populus alba*. Acesta mai include suprafețe importante de arborete excluse, încă de la formare, de la intervenții silvice, ce pot fi considerate ca păduri virgine (situate în special pe ostroave), precum și arborete cu arbori seculari (plop în special) pe suprafețe de ordinal zecilor de hectare (ex. Ostrovul Turcesc).

Locul secund ca importanță îl ocupă habitatul prioritar 62C0* Stepe ponto-sarmatice, ce reprezintă aproximativ 2,5% din suprafața națională a habitatului, reprezentat pe unele suprafețe prin stepe primare, inclusiv stepe petrofile pe calcare recifale, cu numeroase specii amenințate incluse în lista roșie națională (Oltean et al., 1999).

Cea mai importantă dintre acestea este specia de interes comunitar *Campanula romanica* iar cea mai importantă zonă din sit este **rezervația naturală IV.24 Celea Mare - Valea lui Ene**. Dintre asociațiile endemice de stepă petrofilă trebuie subliniată prezența cenotaxonilor *Sedo hillebrandtii* - *Polytrichetum piliferi* și *Agropyro brandzae* - *Thymetum zygoidi*, răspândite predominant în nordul sitului, între Ghindărești și Hârșova.

Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament local de urbanism, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Pentru terenurile reprezentate prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, ca măsură de protecție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007 – privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, Art. 12:

(1) În momentul primirii documentației necesare instituirii regimului de arie naturală protejată, autoritățile competente pentru protecția mediului trebuie să înștiințeze deținătorii și administratorii de terenuri și să inițieze consultări cu toți factorii interesați.

(2) Până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție a ariilor naturale protejate, deținătorii bunurilor cu valoare de patrimoniu natural, indiferent de destinația terenurilor, vor aplica și vor respecta măsurile de protecție, conservare și utilizare stabilite cu caracter provizoriu de autoritățile competente pentru protecția mediului, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul conform al DCCPCN (Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național) din cadrul Ministerului Culturii.

Este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru toate intervențiile în sol proiectate în perimetrele siturilor arheologice identificate în zonele de protecție instituite pentru acestea.

Obiective arheologice

Conform **Raportului de diagnostic arheologic**, pe teritoriul comunei Ghindărești sunt identificate următoarele situri arheologice astfel:

- *Obiective arheologice înscrise în repertoriul arheologic național (RAN):*
- Situl arheologic de la Ghindărești „La Tunel”:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești*
 - **Cod RAN:** 61853.02;
 - **Reper:** Situl se află la 2 km S de sat..
- Tumulul nr. 1:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești*
 - **Cod RAN:** 61853.05;
 - **Reper:** Tumulul este localizat la sud de satul Ghindărești.
- Tumulul nr. 2:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești - Tumulul T2*
 - **Cod RAN:** 61853.04;
 - **Reper:** Tumulul este localizat la est de satul Ghindărești.
- Tumulul nr. 3:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Ghindărești Sud-Est.*
 - **Cod RAN:** 618753.05;
 - **Reper:** Mova se află la sud de satul Ghindărești.
- Tumulul nr. 4:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul T-5*
 - **Cod RAN:** 618753.07;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- **Reper:** Tumulul este localizat la S-E de localitate, la N de Movila Ghindărești sud-est, marcată pe harta topografică militară din 1974.
- Tumulul nr. 5:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești*
 - **Cod RAN:** 618753.06;
 - **Reper:** Movila se află la S de satul Ghindărești.
- Tumulul nr. 6:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești - Tumulul T-6*
 - **Cod RAN:** 618753.08;
 - **Reper:** Tumulul este localizat la S-E de localitatea Ghindărești.
- Tumulul nr. 7:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Tumulul de la Ghindărești - Tumulul T-7*
 - **Cod RAN:** 618753.09;
 - **Reper:** Movila este localizată la S-E de satul Ghindărești.
- *Obiective arheologice reperate prin studiul de diagnostic arheologic (neclasate):*
- Situl nr. 2:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Zonă cu ceramică romano-bizantină;*
- Situl nr. 3:
 - **Denumirea sitului arheologic:** *Zonă cu ceramică romană;*

În cazul constatării existenței unor zone cu potențial arheologic, în conformitate și cu informațiile cuprinse în **Raportul de evaluare teoretică PUG - UAT Ghindărești** realizat de specialiști de la Muzeul de Arheologie "Callatis" din Mangalia, se recomandă:

- Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției acestora, până la prelevarea și înregistrarea respectivelor materiale de către instituții de specialitate (se va lua în considerare importanța descoperirilor arheologice de orice fel în lipsa altor informații de interes local și zonal) ;
- Descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru orice investiție și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- Modificarea sau completarea proiectului oricărei investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- După caz, ne-anunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

Totodată în aplicarea prevederilor Legii nr.17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, respectiv a Normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014, se va solicita avizul Direcția Județeană pentru Cultură Constanța pentru zonele cu potențial arheologic.

Bunuri de patrimoniu cultural imobil

Conform **Listei Monumentelor Istorice din România 2015** (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Ghindărești din județul Constanța se află următoarele monumente de arheologie, de interes local:

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	228	CT-I-s-B-02669	Fortificația de la Ghindărești, punct „La Cetate”	Sat Ghindărești Comuna Ghindărești	„La Cetate”, la NV de sat	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
2	229	CT-I-s-B-02670	Situl arheologic de la Ghindărești		„Tunel”, la 2 km S de sat	-
3	230	CT-I-m-B-02670.01	Așezare		„Tunel”, la 2 km S de sat	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
4	231	CT-I-m-B-02670.02	Așezare		„Tunel”, la 2 km S de sat	Hallstatt
5	232	CT-I-m-B-02670.03	Așezare		„Tunel”, la 2 km S de sat	Epoca bronzului
6	233	CT-I-m-B-2670.04	Așezare		„Tunel”, la 2 km S de sat	mil. IV a. Chr., Neolitic

Prin **Studiul Istoric General** se propun spre clasare în Lista Monumentelor Istorice cele **două biserici ortodoxe de rit vechi din centrul localității**, luând în considerare particularitățile arhitecturale ale construcțiilor, precum și reprezentativitatea lor spirituală.

Până la obținerea unui acord și inițierea dosarului de clasare, se propune, prin prescripțiile noii documentații de urbanism, instituirea unei zone protejate la nivelul întregii parcele/imobil aferente bisericilor (inclusiv construcțiile adiacente împrejuririlor laterale). Se va urmări constituirea unui spațiu sacru, organizat adecvat și protejarea valorii celor două biserici și astfel, se impune:

- organizarea terenului cu alei confortabile de acces, pelerinaj și plimbare;
- plantarea arboricolă mai consistentă în vederea formării unor zone de reculegere liniștite și umbrite, peluze cu iarbă și flori, amenajate peisager în vederea obținerii unor variații cromatice sezoniere, etc.;
- conceperea unui traseu de relaționare între zona celor două biserici (centru al comunei) și amplasamentul izolat al Crucii Starovere, urmărind relația simbolică a celor trei elemente.

Recomandări cu privire la dezvoltarea și reglementarea teritoriului UAT Ghindărești:

- Păstrarea pe cât posibil în limite și forme apropiate de cele actuale, a intravilanului localității, perpetuând nucleul său consolidat;
- Conservarea prin propuneri de reglementare a morfo-tipologiei tradiționale a așezării (rețea stradală, parcellar, distribuția și conformarea spațiilor libere), al structurii gospodăriilor și al unităților de peisaj identificate;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Inventarierea și reglementarea situației juridice a eventualelor construcții și gospodării abandonate, în vederea stabilirii disponibilităților reale de teren construibil din localitate;
- Controlul reglementat al mișcării terenurilor (evitarea operațiunilor de comasări sau dezmembrări care să genereze parcele atipice, neconstruibile);
- Reglementarea ocupării terenurilor din extravilan, inclusiv prin realizarea unor documente urbanistice specifice pentru ansambluri de construcții eoliene și/sau pentru plaja naturală (se va urmări constituirea, după caz, a unor unități de peisaj antropizat acordat cu condițiile naturale și cu necesitățile funcționale ale obiectivelor);
- Precizarea prin strategia de dezvoltare locală, aferentă noului PUG, a unor programe și proiecte de valorificare economică a patrimoniului natural și a celui cultural local, material și imaterial; se va lua în considerare promovarea amenajării de pensiuni și puncte gastronomice cu specific local în vederea dezvoltării activităților turistice și promovării tradițiilor/identității.

Recomandări cu privire la dezvoltarea și reglementarea teritoriului UAT Ghindărești:

- Limitarea oricăror extinderi de intravilan, îndeosebi spre zonele naturale protejate, cu excepția necesității de a omogeniza areale nestructurate;
- Prefigurarea de măsuri de conservare corectă a traseelor rutiere majore pentru facilitarea circulației în teritoriu, de îmbunătățire a rețelelor interioare de drumuri, prefigurarea unui sistem de circulație publică și neconvențională (biciclete, căruțe, atelaje), favorabil dezvoltării mobilității în teritoriu și a serviciilor generale tehnico-edilitare (rețele de utilități);
- Conservarea tipologiei parcellarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor (POT maxim pe parcelă: 30-40%), a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ținând cont de modelele gospodăriilor tradiționale, dar și de exigențele unui confort modern;
- Delimitarea unităților și subunităților de peisaj antropic sau antropizat a părților compacte ale intravilanului și reglementarea lor ca UTR-uri (structurare morfologică, limite naturale sau delimitări realizate prin activități umane, prelungirile naturale ale gospodăriilor, relația cu peisajul natural la limitele de contact, aspecte de peisaj cultural, după caz);
- Promovarea unor peisaje culturale constituite sau în curs de constituire, folosind la maximum experiențele conviețuirii comunității multietnice și multiconfesionale și spiritul conservării tradițiilor lipovenești (ex.: zona bisericilor).

Recomandări referitoare la zone de locuit și de amenajări/dotări complementare:

- Promovarea ocupării la stradă a eventualelor loturi libere, în regim izolat în zonele tradițional constituite, conservând un ritm spațial construit-liber în frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, în aliniere cu frontul dominant;
- Instituirea unor alinieri posterioare în zonele dinspre limitele intravilanului, în vederea conservării unor zone de producții agricole de subzistență sau pentru grădini, livezi, vii;
- Evitarea densificărilor, îndeosebi pe parcelele înguste; se va proceda, după caz la extinderi necesare înspre părțile posterioare ale loturilor, fără incomodări funcționale și fără ocupări dincolo de potențiale alinieri posterioare;
- Adoptarea prin regulament a unui regim maxim de înălțime de P-P+1 (maximum 8 m la cornișă) în arealele existente, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei pe lot, dreptunghiulare, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/prispele poziționate pe una din laturile libere ale casei); construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, pe axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

vecinătăți și față de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor;

- Pentru locuințele noi sau în zone cu locuințe noi grupate se va putea adopta prin regulament un regim maxim de înălțime de P-P+1 sau P+1+M, promovând volumetrii simple, o arhitectură corect înscrisă în peisaj, acoperiri tradiționale, spații libere amenajate ordonat, distanțe corect calculate față de vecinătăți, accesuri facile;
- Evitarea amplasării de construcții mari în zonele de intrare în sat (ariile ce acoperă imaginile de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective publice reprezentative, îndeosebi pe străzile în pantă la Dunăre (bisericele ortodoxe de rit vechi, Crucea Staroveră) și reglementarea marcării accesurilor în comună;
- Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile pentru construcțiile noi (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape (preponderent două și fronton);
- Pentru restaurarea sau întreținerea construcțiilor existente tradiționale se recomandă utilizarea materialelor și tehnicilor originale (zidărie din chirpici sau ceamur, structuri consolidate din lemn, acoperiri cu țiglă sau tablă – eventual stuf – elemente decorative traforate, din lemn și vopsite – posibil cu replicarea unor modele caracteristice recomandate printr-un îndrumar atașat RLU), etc; Detalii decorative ale unor case tradiționale lipovenești (pazii, capete de stâlpi, balustrade, timpane, săgeți de vârf, profile de tâmplărie).
- Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor și împrejurimilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru, verde, gri la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej);
- Interzicerea folosirii, la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică dobrogeană, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (evitarea volumelor zbuciumate sau supradimensionate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive sau cu terase, a golurilor cu tăieturi aleatorii, a verandelor improvizate, a soclurilor placate cu materiale ce imită piatra brută, cărămida sau alte finisaje naturale, a combinațiilor de culori primare la fațade, a vopsitoriilor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, roz, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro – a gardurilor masive și opace din tablă ornamentată, din plăci prefabricate de beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.);
- Promovarea realizării unor împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime);
- Restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, îndeosebi a celor supra-dimensionate;
- Propuneri privind tratarea permeabilă a suprafețelor de călcare din curți și grădini aferente tuturor tipurilor de gospodării, cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau cu pavele din beton.

Recomandări privitoare la construcții și amenajări publice:

- Amplificarea și amenajarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora (inclusiv a terenurilor de sport); se recomandă realizarea unor mici spații de odihnă și/sau de așteptare, în spații verzi amenajate cu peluze cu iarbă și flori și cu vegetație arborescentă care să creeze umbră pe alei și în locurile de odihnă; sunt recomandate materiale

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate, vegetație locală), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se recomandă toaletarea periodică a arborilor care tind să acopere fațadele sau însemnele unor construcții publice;

- Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, precum și amplasarea judicioasă a unui mobilier urban specific (bănci, coșuri de gunoarie din materiale naturale – lemn, nuiele – evitând utilizarea materialelor plastice chiar și la locuri de joacă pentru copii);
- Prevederea optimizării accesului și amenajării reglementate a plajei "Peasocic" de la malul Dunării (cu delimitare riguroasă în PUG) și a unor locuri sigure de pescuit amator; se va urmări conservarea aspectului natural al plajei, fiind acceptate doar dotări minimale, amplasate și realizate discret cu materiale naturale (cabine de plajă, toalete ecologice, chioșc de răcoritoare, stand pentru închirieri de bărci/lotci pentru plimbare sau pescuit); se vor semnaliza corespunzător locurile sigure pentru pescuit amator și se va evita orice formă de agresare a cadrului natural (suprafața de plajă, zona "La Pădurice", malul apei) prin distribuirea dezordonată a dotărilor sus menționate; va fi interzis accesul autoturismelor sau al oricăror mijloace mecanizate de transport pe suprafața de nisip a plajei;
- Prevederea amplasării și organizării unor spații destinate pentru piețe sau târguri de comercializare a produselor agricole și piscicole; se vor prezerva, de asemenea, zone pentru organizarea unor evenimente tradiționale, cu caracter repetabil (Ziua Comunei, târguri de produse tradiționale, festivaluri, concursuri muzicale sau de dansuri, gastronomice, sportive).

Recomandări privind conservarea și protejarea unor obiective cu valoare cultural-istorică sau simbolică și/sau a construcțiilor tradiționale:

- Conservarea reglementată a incintei bisericilor ortodoxe de rit vechi cu amenajarea adecvată a zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj, accesuri (inclusiv integrarea construcțiilor de locuințe și anexe existente); până la posibila promovare propusă a bisericilor ca "monumente istorice de interes local" se va institui o zonă construită protejată;
- Pentru cele două biserici sunt acceptate doar lucrări de restaurare asistate de specialiști atestați MC sau controlate de DJC Constanța; se va interzice amplasarea de tâmplării PVC sau a unor aparate de aer condiționat pe fațade; se va asigura iluminatul arhitectural al bisericilor;
- Restricționarea eventualei construiri a unor centre socio-culturale cu caracter ecumenic supradimensionate sau a unor construcții anexe voluminoase sau prea înalte (ex.: clopotnițe ieșite din scară), în vecinătatea imediată a bisericilor pentru a evita densificări generatoare de disconfort și/sau covizibilități dezavantajoase; se recomandă dublarea împrejurimilor libere cu plantații unitare de aliniament;
- În cazul eliberării unor terenuri în imediata vecinătate a parcelei bisericilor se va interzice construirea în regim ce depășește P+1;
- Reglementarea organizării cimitirelor, respectiv a zonelor de înhumare pentru asigurarea protecției sanitare și constructive a acestora și respectarea condiționărilor rituale (procesțiuni);
- Proiectele de intervenții la construcțiile existente cu caracteristici deosebite de arhitectură (ex.: de influență specifică lipovenească), stil decorativ, materiale, metode constructive specifice (evidențiate parțial și în prezentul studiu) vor fi supuse consultării, după caz, a unor specialiști atestați MC și DJC Constanța;
- În vederea autorizării, în toate cazurile se recomandă consultarea unui repertoriu de elemente caracteristice arhitecturii și tradițiilor constructive locale, (îndeosebi ale celor aparținând culturii rușilor lipoveni), folosibil ca îndrumar de apreciere și autorizare a lucrărilor de construcție din

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

localitate; se va consulta de asemenea, "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN", editat de O.A.R. în decembrie 2016;

- Realizarea proiectelor de investiții (construiri sau desființări de orice tip) cu respectarea strictă a aplicării regulilor de autorizare a acestora.

În cazul constatării existenței unor zone cu potențial arheologic, în conformitate și cu informațiile cuprinse în Raportul de evaluare teoretică PUG - UAT Ghindărești realizat de specialiști de la Muzeul de Arheologie "Callatis" din Mangalia, se recomandă:

- Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției acestora, până la prelevarea și înregistrarea respectivelor materiale de către instituții de specialitate (se va lua în considerare importanța descoperirilor arheologice de orice fel în lipsa altor informații de interes local și zonal) ;
- Descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru orice investiție și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- Modificarea sau completarea proiectului oricărei investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

Zone construite protejate

Nu se propun instituirea de zone construite protejate, având în vedere răspândirea neordonată a valorilor tradiționale identitate pe teritoriul satului Ghindărești, precum și mixarea acestora cu elemente lipsite de valoare sau chiar cu non-valori rezultate din revitalizări sau inserții noi, neadecvate, generate de slăbiciunile sistemului de control al autorizării construirii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă (conform RGU art. 10, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, ș.a.), interdicția se va păstra până la realizarea unei expertize geotehnice pentru fiecare obiectiv propus, ce va avea în vedere o serie de măsuri de ameliorare și reducere a riscurilor naturale.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Conform **studiului geotehnic**, în zona Ghindărești, riscul natural este produs de inundațiile ce pot apărea în perioadele cu precipitații abundente. Aceste inundații sunt favorizate și de prezenta la suprafața a rocii stâncoase, ce nu a permis realizarea unei albie, apa pârâului curgând sub forma unei pânze cu adâncime mica și lățime de câțiva metri.

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - Zone de risc", aprobat prin legea nr. 575/2001 și anexele nr. 1-7 - parte integrantă la prezenta lege, amplasamentul studiat, comuna Ghindărești, județul Constanța, este încadrat după cum urmează:

- intensitate seismică, exprimată în grade MSK: VII;
- inundații: existent pe cursurile de apă și semnificat datorate scurgerilor de torenți;
- alunecări de teren:
 - o potențial de producere a alunecărilor: scăzut
 - o alunecări primare: -
 - o alunecări reactivitate: -.

În zonele cu **risc la inundații** (marcate conform planșei *U1 Încadrarea în teritoriu*) se permite amplasarea de lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile. Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și doar în baza unei Expertize geotehnice prin care se va impune luarea în calcul în timpul proiectării a riscului la inundații și elaborarea unui plan de evacuare în caz de inundație. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate. Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri ș.a.). Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

Pentru zonele afectate de **alunecări de teren** se vor realiza lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului, se va asigura colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice, și se vor fixa terenurile cu risc de alunecare prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi sau împăduriri. De asemenea se va avea în vedere implementarea următoarelor tipuri de acțiuni:

- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea supra-pășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compacteze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic sunt următoarele:

- ținând cont de alcătuirea litologică și de parametrii caracteristici ale straturilor interceptate, terenul din amplasament poate fi încadrat în conformitate cu NP 074-2014 ca **teren bun ... mediu de fundare**, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale;
- Săpăturile provizorii pentru fundațiile construcțiilor se vor executa în uscat. excavațiile mai adânci se vor realiza obligatoriu sub protecția unor lucrări de susținere dimensionate corespunzător, în cazul pământurilor PSU. În cazul în care exista spațiul necesar, săpăturile se pot realiza și "în taluz", panta acestora fiind conformă "Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale – Indicativ C 169-88" (numai în cazul rocilor PSU);

- în cazul săpăturilor în rocile tari, șisturile verzi, săpăturile se pot realiza cu taluz vertical. Se recomandă, totuși, o analiza riguroasă a grosimii zonei de alterare a acestor roci și în cazul în care este mare, sau prezintă fenomene de dislocare, se recomandă protecția taluzurilor;
- dacă în timpul execuției săpăturilor se întâlnesc obiecte sau construcții de interes arheologic, lucrările se vor opri și vor fi anunțate organele competente;
- Conform „planului de amenajare a teritoriului Național, secțiunea a V-a, zone de risc natural – inundații” - riscul la inundații este existent pe cursurile de apă (în zona comunei Ghindărești) și semnificativ, datorate scurgerilor pe torenți.
- Conform „planului de amenajare a teritoriului național, secțiunea a V-a, zone de risc natural – alunecări de teren” - potențialul de producere al alunecărilor de teren este – preponderent scăzut cu probabilitate de alunecare redusă.
- este necesar a se evita categoric amplasarea de construcții în imediata apropiere a ravenelor, a aflorimentelor, a zonelor în care apar indicii cum ca s-ar produce alunecări de teren sau pe terenuri care sunt parțial înconjurate de ravene ori taluz cu înălțime însemnată.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora (conform RGU art. 11, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zonele care prezintă riscuri tehnologice și zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare, aferente PUG.*

Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc (conform Legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare), aceste delimitări regăsindu-se marcate și în cadrul planșelor U1. *Încadrarea în teritoriu și U3. Reglementări urbanistice – zonificare.*

În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente.

Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalația de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Zone protejate sanitar

Zonele protejate din punct de vedere sanitar conform **HG 101/1997** și **Ord nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației al Ministerul Sănătății se propun pentru obiectivele de utilitate publică (foraje apă, rezervoare, stații epurare) și culoare tehnice cu destinație specială.

Zone de protecție și culoare tehnice

➤ Rețele alimentare cu energie electrică

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz ELECTRICA; se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea LEA de obținerea avizului gestionarului liniei, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- ✓ 24 m pentru LEA 20 kV;
- ✓ 37 m pentru LEA 110 kV;
- ✓ 55 m pentru LEA 220 kV;
- ✓ 75 m pentru LEA 400 kV;
- ✓ 81 m pentru LEA 750 kV:
 - 50,00 m între stație transformare și locuințe
 - 4,00 m între conductorul extern LEA 110 kV și locuințe
 - 3,00 m între conductorul extern LEA 20 kV și locuințe
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- ✓ 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- ✓ 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- ✓ 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

➤ Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice

La amplasarea lucrărilor în preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor (conform **legii nr 107 din 1996, Anexa 2- legea apelor**)

➤ Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.
- Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare: între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.
- Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.
- Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite: - 3 m.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

➤ Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte material- 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automata a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora.
- borne de micro triangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor- 1 m în jurul acestora

➤ Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători: 1,5m în jurul acestora.

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

➤ Transporturi rutiere

Conform *“Legea nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modificarea OG.43/1997, privind regimul drumurilor”*:

Art.19(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- ✓ autostrăzi - 50 m;
- ✓ drumuri naționale - 22 m;
- ✓ drumuri județene - 20 m;
- ✓ drumuri comunale - 18 m.

➤ Rețelele de gaze naturale

Se instituie servitute de interes public – culoar de 20 m de o parte și de alta a conductelor magistrale de transport gaze naturale conform aviz TRANSGAZ care traversează localitatea și condiționarea la autorizare de obținerea avizului gestionarului.

Conform *„Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale”* (norme tehnice aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr.118/2013)) distanța minimă pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale și diferitele obiective este următoarea:

- ✓ locuințe individuale/colective – 20m,
- ✓ construcții industriale, sociale și administrative- 20 m,
- ✓ parcuri auto – 6m;
- ✓ stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20m;
- ✓ paralelism cu drumuri:
- ✓ drumuri comunale, publice – 18m;
- ✓ drumuri private – 6m;
- ✓ depozite de gunoarie – 50m.

Pentru avizului de amplasare a obiectivelor, inclusiv pentru eventualele intersecții subterane sau supraterane ale drumurilor de acces sau ale diverselor canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice, telecomunicații și conducte produse petroliere, țigeli) cu conductele

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

magistrale, se va întocmi în conformitate cu Ordinul Comun M.E.C./M.T.C.T/M.A.I nr. 47/1203/509/2003, o documentație tehnică conform normativelor specifice în vigoare.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (conform RGU art. 12, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25.07.1997 – pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice – publicat în MO nr. 239 din 12.09.1997, cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele **expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură** este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

5.4. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (conform RGU art. 13, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea echipării edilitare se va realiza în conformitate planșele de specialitate aferente Planului Urbanistic General (*U4.1./U4.2. Reglementări- echipare edilitară*), propunerile fiind determinate în funcție de necesitățile de dezvoltare și posibilitățile comunei Ghindărești și programele guvernamentale privind modernizarea localităților rurale.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor sau Administrația Națională "Apele Române", după caz.

În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie (conform RGU art. 14, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 la HG nr. 525 din 27.06.1996 (**republicată**).

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul RLU.

Regulamentul local de urbanism asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite – în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului locativ, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații ș.a.).

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul RLU, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Orice derogare de la prevederile prezentului RLU privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (Legea nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare – Articolul 32, 46).

5.6. Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficient de utilizare a terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT prevăzuți prin prezentul Regulament local de urbanism pentru fiecare unitate teritorială de referință, marcate conform planșei U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli (conform Legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul – publicat în MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare – Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege):

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor etajelor supratereane adunate) a clădirii și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea; nu se iau în calcul următoarele suprafețe construite desfășurate:
 - suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m;
 - suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor;
 - spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
 - suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei; suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces; Proiecția la sol a

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- în înțelesul prezentului RLU, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicatorului urbanistic CUT;
- **excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
 - o dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - o dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

5.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Plan Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii (conform RGU art. 16, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea autorizației de construire.

Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin Legea nr. 33 din 27.05.1994 (*republicată*) – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – publicată în MO nr. 472 din 05.07.2011, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 6:

Sunt de utilitate publică lucrările privind:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări;
- lucrări de combatere a eroziunii de adâncime;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 – RGU, HG nr. 525 din 27.06.1996, (**republicată**).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, confortul psihologic și asigurarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice (conform RGU art. 18, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**):

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante ș.a.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de drumuri publice va ține seama de prevederile art. 18 din R.G.U și de O.G. nr. 43/1997.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele menționate mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute prin Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele U3. *Reglementări urbanistice – zonificare și U6. Circulații*, este interzisă.

În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa U6. *Circulații*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, reprezentate în planșa U6. *Circulații*.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul comunei Ghindărești, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare menționate mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Excepție pot face rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora, care poate fi amplasată și în variantă supaterană, în intravilanul și extravilanul comunei Ghindărești.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile și cursuri de apă

În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile, se pot autoriza, cu avizul Administrația Națională Apele Române (ANAR):

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice etc.
- traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale cursurilor de apă cu conducte de presiune (apă, gaze, abur), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidro și de artă.
- adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie.
- instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură.
- apărări de maluri de orice natura, diguri longitudinal și transversal și alte lucrări similare.

În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile.

La amplasarea lucrărilor în preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor (conform **legii nr 107 din 1996, Anexa 2- legea apelor**)

➤ Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- *Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:* indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.
- *Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:* între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.
- *Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:* 4 m spre interiorul incintei.
- *Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:* 3 m.
- *Baraje și lucrări-anexe la baraje:*

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte material- 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora.
- borne de micro triangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor- 1 m în jurul acestora
- *Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători:* 1,5m în jurul acestora.

Zonele de protecție se măsoară astfel:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.-S.A.

La data adoptării prezentului regulament zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată conform Ordonanței de urgență nr. 12 din 07.07.1998 (*republicată*) – privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – publicată în MO nr. 834 din 09.09.2004, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 29:

- (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limită a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (conform RGU art. 20, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**):

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termo-tehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri, dintre cele menționate mai sus (lit. c), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate CFR-SA.

Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor – se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

La data elaborării prezentei documentații, comuna Ghindărești nu deține căi de comunicații feroviare.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

La data elaborării prezentei documentații, comuna Ghindărești nu deține zone pentru aeroporturi.

6.6. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului RLU nu se admit derogări prin intermediul PUZ/PUD (conform legii nr. 350 din 06.07.2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – Articolul 32, 46).

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul urbanistic general prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Modificarea distanțelor de retragere a construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, prin întocmirea unei documentații urbanistice de tip PUZ/PUD.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

6.7. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă (conform RGU art. 24, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**):

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională nu dispun altfel.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform RGU art. 25, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor specificate mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute pentru fiecare construcție în funcție de destinație și zonă funcțională se vor conforma specificațiilor relatate din cadrul zonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament local de urbanism.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia/acestora.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției (conform RGU art. 26, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, salubritate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică (conform RGU art. 27, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Se permit derogări doar cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții, se permit derogări doar cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele, actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică locală, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Ghindărești și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură (conform RGU art. 28, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Montarea echipamentelor tehnice (aferele sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură),

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

se execută în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Montarea rețelelor edilitare se execută în variantă de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorității administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și județean situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului și cu obținerea avizului conform al Inspectoratului de Poliție Județean Constanța.

Excepție de la prevederile de mai sus, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, fac rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în variantă supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunei Ghindărești.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică a furnizorului de utilități.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei Ghindărești, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel (conform RGU art. 29, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Lucrările specificate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea

Conform alin. 6 al art. 6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

construirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism.

Conform alin. 3 al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în Monitorul Oficial al României nr.628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (conform RGU art. 30, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (*Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001*).

Reparcelarea reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuite a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept, ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel - autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate specificate, aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- b) parcela nu are destinația teren agricol, conform PUG;
- c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan urbanistic de detaliu.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament local de urbanism o interzice.

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este următorul:

- *subsol (S)* – demisol (D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală; demisolul se consideră nivel suprateran al construcției; atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor); pe același nivel o parte poate fi considerată demisol alta subsol, conform reglementărilor pentru fiecare.
- *demisol (D)* – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală; demisolul se consideră nivel suprateran al construcției; atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor); pe același nivel o parte poate fi considerată demisol alta subsol, conform reglementărilor pentru fiecare.
- *mansardă (M)* – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, se include în numărul de niveluri supraterane (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor); în sensul prezentului regulament, se consideră mansardă acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare – panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60°, podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane, logii, ș.a.) cu mai mult de 1 m, parapetul mansardei nu va depăși 1.5 m, de la cota finită de călcare a nivelului; la calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60 % din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament local de urbanism, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament local de urbanism nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei – precum este specificat în Secțiunea III aferentă fiecărei zone funcționale (conform RGU art. 32, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor funcționale privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje și garaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului regulament local de urbanism.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate pentru orice obiectiv de investiții se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

Excepțiile de la prevederile de mai sus, sunt determinate și specificate în cadrul reglementărilor pe zone și subzone funcționale din prezentul regulament local de urbanism.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul zonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile RGU art. 34, HG nr. 525 din 27.06.1996 (**republicată**) și anexa nr. 6 din RGU.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile tehnice pentru autorizația de construire vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă și/sau Situația propusă” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în incintă. De asemenea vor cuprinde în planul de situație poziția arborilor și a vegetației joase propuse pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect.

Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, au o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343 din 03.12.2007 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități – publicată în MO nr. 846 din 10.12.2007, cu modificările și completările ulterioare.

„Situația spațiilor verzi” este reglementată de OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin OUG nr. 114/2007 și de Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Conform art. 1 al OUG nr. 114/2007 „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

Se vor respecta prevederile **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament local de urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri (conform RGU art. 35, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**):

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă reglementările privind zonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor prezenta o înălțime maximă de 1.50 m.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe parcele cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zonă instituții și servicii, zonă spații verzi, ș.a.). Zonificarea funcțională este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR) s-a făcut conform planșelor U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

TRUP A – SATUL GHINDĂREȘTI (S = 213.0576 ha)

- UTR 1 / S = 11.1735 ha / zonă centrală
- UTR 2 / S = 132.3625 ha / zonă pentru locuințe
- UTR 3 / S = 69.1868 ha / zonă pentru locuințe
- UTR 4 / S = 0.3348 ha / zonă pentru servicii

TRUP B (S = 4.4303 ha) - UTR 5 / S = 4.4303 ha / zonă pentru locuințe

TRUP C (S = 0.2925 ha) - UTR 6 / S = 0.2925 ha / zonă pentru locuințe

TRUP A – SAT GHINDĂREȘTI (S = 213.0576 ha)

- UTR 1 / S = 16.3869 ha / zonă centrală
 - (C) zonă centrală;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 2 / S = 312.3625 ha / zonă pentru locuințe
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (GC) zonă pentru gospodărie comună;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 3 / S = 69.1868 ha / zonă pentru locuințe

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (A) zonă pentru unități agricole;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.
- UTR 4 / S = 0.3348 ha / zonă pentru servicii – *extindere prin PUG*
 - (IS) zonă pentru instituții și servicii;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

TRUP B (S = 4.4303 ha)

- UTR 5 / S = 16.3869 ha / zonă pentru locuințe
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

TRUP C (S = 0.2825 ha)

- UTR 5 / S = 16.3869 ha / zonă pentru locuințe – *extindere prin PUG*
 - (L) zonă pentru locuințe;
 - (TAgr) terenuri agricole în intravilan;
 - (SP) zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement;
 - (TE) zonă pentru echipare edilitară;
 - (CC) zonă pentru căi de comunicație rutieră.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Fiecare dintre zonele funcționale face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3	UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14	ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TABEL CENTRALIZATOR INDICI URBANISTICI MAXIMALI ȘI PERMISIVITĂȚI LA NIVELUL FIECĂRUI U.T.R.

UTR	Suprafața (ha)	POTmax	CUTmax	Regim de înălțime maxim	C	L	TAgr	IS	A	SP	GC	TE	CR
TRUP A - Sat Ghindărești	213.0576												
UTR 1 - Zonă centrală	11.1735	50% - IS	1.50	P+1E+M									
		30% - L	0.90	P+1E+M									
UTR 2 - Zonă pentru locuințe	132.3625	35%	0.90	P+1E+M									
UTR 3 - Zonă pentru locuințe	69.1868	35%	0.90	P+1E+M									
UTR 4 - Zonă pentru servicii (extindere)	0.3348	30%	0.30	Parter									
TRUP B	4.4303												
UTR 5 - Zonă pentru locuințe	4.4303	30%	0.30	Parter									
TRUP C - Zonă pentru locuințe (extindere)	0.2925												
UTR 6 - Zonă pentru locuințe	0.2925	30%	0.30	Parter									

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementată prin intermediul zonelor funcționale.

Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare.

În cadrul prezentului regulament local de urbanism se propun următoarele zone funcționale

C	ZONĂ CENTRALĂ
L	ZONĂ PENTRU LOCUINȚE
TAgr	TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
IS	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
A	ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE
SP	ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT
GC	ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ
TE	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ
CC	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

C - ZONĂ CENTRALĂ

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. Zona este caracterizată de funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

Zona se regăsește la nivelul **U.T.R. 1**.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului (APM) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.2. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și a spațiului pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în zona centrală va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice - Zonificare; Capitolul II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndigui, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (*republicată*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțiile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică;
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale;
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
- locuirea cu variantele: locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică în locuințe tradiționale, cu suprafața construită la sol de max. 200 mp.
- dotări publice specifice zonei – căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive pentru tineret, împrejurimi;
- funcțiuni de loisir public;
- spații verzi amenajate – parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- în cazul amenajărilor pentru turism, agroturism, alimentație publică cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase cu AD peste 150 mp, amplasate la mai puțin de 10 m față de vecinătăți, se va obține acordul vecinilor, cu precizarea distanțelor minime admise;
- se admit conversii ale funcțiilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refozabile;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- amplasarea antenelor individuale (radio-tv, antene parabolice pentru satelit) în locuri vizibile;
- funcțiuni industriale;
- se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, de consolidare și eliminare a riscului de inundare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Se va evita amplasarea de construcții mari în zonele de intrare în sat (ariile ce acoperă imaginile de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective publice reprezentative, îndeosebi pe străzile în pantă la Dunăre (bisericele ortodoxe de rit vechi, Crucea Staroveră).

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Pentru terenuri destinate locuințelor:
 - a) front la stradă de minimum 12 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp (locuințe individuale), 120 mp x nr. apartamente (locuințe colective mici);
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.
2. Pentru terenuri destinate instituțiilor publice și serviciilor:
 - a) front la stradă de minimum 20 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 800 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.
3. Pentru terenuri destinate construcțiilor comerciale și prestare servicii:
 - a) front la stradă de minimum 15 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 600 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional.

Se recomandă păstrarea parcellarului existent; nu se recomandă comasări de parcele care să permită construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei; sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Se recomandă arhitectura casei pe lot, dreptunghiulară, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/prispele poziționate pe una din laturile libere ale casei; construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, pe axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de vecinătăți și față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă ocuparea la stradă a eventualelor loturi libere, în regim izolat în zonele tradițional constituite, conservând un ritm spațial construit-liber în frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, în aliniere cu frontul dominant.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform *O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor*).

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși 10,0 metri;
- în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite, unelte etc.) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0 m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil Art. 612;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dobrogea".

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Tratarea permeabilă a suprafețelor de călcare din curți și grădini aferente tuturor tipurilor de gospodării se va realiza cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau cu pavele din beton.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurare acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber a persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trama stradală.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M) pentru UTR 1.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1E, P+1E+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor la nivelul comunei Ghindărești, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisaje interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Siluetă: construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scara în raport cu fondul construit existent.

Finisaje:

Se vor promova utilizarea unor materiale de construire specifice, dar durabile pentru construcțiile noi (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă).

Se va promova cromatica tradițională a clădirilor și împrejmuirilor (albastru de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru, verde, gri la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej).

Construcțiile existente: Pentru restaurarea sau întreținerea construcțiilor existente tradiționale se recomandă utilizarea materialelor și tehnicilor originale (zidărie din chirpici sau ceamur, structuri consolidate din lemn, acoperiri cu țiglă sau tablă – eventual stuf – elemente decorative traforate, din lemn și vopsite).

Construcțiile noi: vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

Raportul plin/gol: Se interzice folosirea, la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică dobrogeană, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (evitarea volumelor zbuciumate sau supradimensionate, a frontoanelor informale, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive sau cu terase, a golurilor cu tăieturi aleatorii, a verandelor improvizate, a soclurilor placate cu materiale ce imită piatra brută, cărămida sau alte finisaje naturale, a combinațiilor de culori primare la fațade, a vopsitoriilor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, roz, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro – a gardurilor masive și opace din tablă ornamentată, din plăci prefabricate de beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.).

Elementele adiacente construcției (prisper, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejurări de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

Acoperișul: va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape (preponderent două și fronton).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Este interzisă folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, îndeosebi a celor supra-dimensionate.

Anexele gospodărești: trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente.

Disponerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean, după caz.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT maxim de 50% pentru instituții și servicii și 30% pentru alte dotări și locuințe.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va respecta CUT maxim de 1.50 pentru instituții și servicii și 0.90 pentru alte dotări și locuințe.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială existentă de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului – case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare.

Zona se compune din subzone:

ZL – subzona locuințelor de tip rural – permis la nivelul UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6.

- UTR 2, UTR 3 – zonă pentru locuințe în vatra satului
- UTR 5 – zonă pentru locuințe (trup B)
- UTR 6 – zonă pentru locuințe extinsă prin PUG

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

În conformitate cu prevederile **HCJ Constanța nr. 249/2008**, în zonele propuse pentru dezvoltare urbană (lotizarea în vederea construirii de locuințe și dotări aferente, etc.), se vor aloca suprafețe de teren pentru realizarea drumurilor:

drumuri principale: se va stabili distanța de min. 18 ml (lățimea drumului, rigole, trotuare + spații verzi pe ambele laturi ale drumurilor) între gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor;

- drumuri secundare: se va stabili distanța de min. 12 ml (lățimea drumului, rigole, trotuare + spații verzi pe ambele laturi ale drumurilor) între gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului (APM) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.2. Reglementări – echipare edilitară, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și a spațiului pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în zona de locuințe și funcțiuni complementare tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice - Zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (*republicată*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții locative individuale sau colective –tip izolat, cuplat, înșiruit;
- dotări publice specifice zonei, amenajări aferente construcțiilor locative – căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive pentru tineret, împrejuriri;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile locative existente;
- funcțiuni de loisir public;
- spații verzi amenajate – parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură, ș.a.) – se permite instalația acestora cu condiția ca în timpul funcționării să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor construcțiilor învecinate;
- instituții publice și servicii, cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - suprafața utilă ocupată să nu depășească 100 mp pentru servicii publice, și 500 mp pentru instituții publice;
 - să implice maximum 5 persoane pentru servicii publice și maximum 20 persoane (personal administrativ) pentru instituții publice;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul incintei;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
 - în cazul locuințelor colective – serviciile cu acces public se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior;
- sunt admise unități de cult noi numai dacă sunt amplasate la minim 100 m de localuri de alimentație publică ce servesc băuturi alcoolice;
- amplasarea de unități noi de alimentație publică care servesc băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație unități de cult, unități de ocrotire a sănătății și unități de învățământ;
- garaje publice sau private sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20 % din suprafața totală a terenului/incintei:
 - anexe gospodărești ce nu produc cantități mari de deșeuri/deșeuri periculoase, precum – garaj, magazie, ș.a.;
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate (40 m);
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor conform normelor sanitare și de igienă;
- servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 60 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea, inclusiv depozitarea, să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - în cazul locuințelor colective serviciile profesionale sau manufacturiere se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- amplasarea antenelor individuale (radio-tv, antene parabolice pentru satelit) în locuri vizibile;
- funcțiuni industriale;
- se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, de consolidare și eliminare a riscului de inundare.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Se va evita amplasarea de construcții mari în zonele de intrare în sat (ariile ce acoperă imaginile de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective publice reprezentative, îndeosebi pe străzile în pantă la Dunăre (bisericele ortodoxe de rit vechi, Crucea Staroveră).

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- construcții locative:
 - a) front la stradă de minimum 12 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp (locuințe individuale), 120 mp x nr. apartamente (locuințe colective mici);
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se recomandă păstrarea parcelarului existent; nu se recomandă comasări de parcele care să permită construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei; sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Se recomandă arhitectura casei pe lot, dreptunghiulară, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/prispele poziționate pe una din laturile libere ale casei); construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, pe axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de vecinătăți și față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă ocuparea la stradă a eventualelor loturi libere, în regim izolat în zonele tradițional constituite, conservând un ritm spațial construit-liber în frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, în aliniere cu frontul dominant.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor).

Retragerea construcțiilor noi față de aliniament este de minimum 2,5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil Art. 612;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dobrogea".

Se impune instituirea unor alinieri posterioare în zonele dinspre limitele intravilanului, în vederea conservării unor zone de producții agricole de subzistență sau pentru grădini, livezi, vii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Tratarea permeabilă a suprafețelor de călcare din curți și grădini aferente tuturor tipurilor de gospodării se va realiza cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau cu pavele din beton.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurare acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber a persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trama stradală.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5.00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Pentru incintele aferente locuințelor colective este interzis accesul sau staționarea/parcarea autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire și limita posterioară de proprietate.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Necesarul de parcaje pentru locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități de servicii sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

Necesarul de parcaje pentru locuințele tip înșiruite, semi-colective, colective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Excepție fac doar situațiile existente unde nu pot fi realizate în condiții legale numărul de parcaje necesar, avându-se în vedere lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, supraetajări, ș.a.). Aceste tipuri de lucrări pot fi autorizate doar în cazuri clar

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

justificate și doar cu acordul unității administrativ-teritoriale – unde se va accepta realizarea necesarului minim necesar pe domeniul public.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru **UTR 2, UTR 3:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M).

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1E, P+1E+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Pentru **UTR 5, UTR 6:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel suprateran (Parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși înălțimea de 5 m până la coamă.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor la nivelul comunei Ghindărești, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Siluetă: construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scară în raport cu fondul construit existent.

Finisaje:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se vor promova utilizarea unor materiale de construire specifice, dar durabile pentru construcțiile noi (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă).

Se va promova cromatica tradițională a clădirilor și împrejmuirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru, verde, gri la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej).

Construcțiile existente: Pentru restaurarea sau întreținerea construcțiilor existente tradiționale se recomandă utilizarea materialelor și tehnicilor originale (zidărie din chirpici sau ceamur, structuri consolidate din lemn, acoperiri cu țiglă sau tablă – eventual stuf – elemente decorative traforate, din lemn și vopsite).

Construcțiile noi: vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

Raportul plin/gol: Se interzice folosirea, la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică dobrogeană, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (evitarea volumelor zbuciumate sau supradimensionate, a frontoanelor informale, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive sau cu terase, a golurilor cu tăieturi aleatorii, a verandelor improvizate, a soclurilor placate cu materiale ce imită piatra brută, cărămida sau alte finisaje naturale, a combinațiilor de culori primare la fațade, a vopsitoriilor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, roz, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro – a gardurilor masive și opace din tablă ornamentată, din plăci prefabricate de beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.).

Elementele adiacente construcției (prisper, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejuriri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

Acoperișul: va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape (preponderent două și fronton).

Este interzisă folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, îndeosebi a celor supra-dimensionate.

Anexele gospodărești: trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente.

Disponerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean, după caz.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un POT maxim de 35 %.

UTR 5, UTR 6: Se admite un POT maxim de 30 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un CUT maxim de 0.90.

UTR 5, UTR 6: Se admite un CUT maxim de 0.30.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TAgr - TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

GENERALITĂȚI

Majoritatea parcelelor situate în limita intravilanului conțin terenuri agricole.

Terenul agricol intravilan nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Zona se regăsește la nivelul următoarelor UTR-uri: UTR 2, UTR 3, UTR 5.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului (APM) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1/U4.2. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțurile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice - Zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (*republicată*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțurile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- anexe agricole cu caracter agricol.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Terenurile agricole care fac parte din aceeași incintă cu terenuri având alte destinații (locuințe, servicii, etc.) pot fi folosite pentru extinderea acestor funcțiuni.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament.

Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor documentații urbanistice tip Plan Urbanistic Zonal pentru reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică și la căile de acces.

În cazul loturilor existente, cu lungimi apreciabile se condiționează o adâncime maximă de implantare a construcțiilor de locuințe și dotări, de 35,00 m. Când loturile beneficiază de dublă orientare, în urma lucrărilor de divizare a terenurilor, se pot autoriza construcții și pe latura opusă, accesibilă dintr-o cale de acces, tot pe o adâncime de max. 35,00 m. Realizarea anexelor gospodărești se impune a se realiza în adâncimea lotului inițial (în zona centrală pe direcția longitudinală), la distanțe legale față de vecinătăți.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoșosibile;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) să aibă formă regulată.

Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare.

Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform *O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor*).

Retragerea construcțiilor noi față de aliniament este de minimum 2,5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil Art. 612;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dobrogea".

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurare acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber a persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trasa stradală.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru **UTR 2, UTR 3:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane (P+1E+M).

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1E, P+1E+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Pentru **UTR 5:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel supraterran (Parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși înălțimea de 5 m până la coamă.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor la nivelul comunei Ghindărești, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Siluetă: construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scară în raport cu fondul construit existent.

Finisajele:

Se vor promova utilizarea unor materiale de construire specifice, dar durabile pentru construcțiile noi (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă).

Se va promova cromatica tradițională a clădirilor și împrejmuirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru, verde, gri la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej).

Construcțiile existente: Pentru restaurarea sau întreținerea construcțiilor existente tradiționale se recomandă utilizarea materialelor și tehnicilor originale (zidărie din chirpici sau ceamur, structuri consolidate din lemn, acoperiri cu țiglă sau tablă – eventual stuf – elemente decorative traforate, din lemn și vopsite).

Construcțiile noi: vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

Raportul plin/gol: Se interzice folosirea, la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică dobrogeană, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (evitarea volumelor zbuciumate sau supradimensionate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive sau cu terase, a golurilor cu tăieturi aleatorii, a verandelor improvizate, a soclurilor placate cu materiale ce imită piatra brută, cărămida sau alte finisaje naturale, a combinațiilor de culori primare la fațade, a vopsitorilor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, roz, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro – a gardurilor masive și opace din tablă ornamentată, din plăci prefabricate de beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.).

Elementele adiacente construcției (prisper, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejurii de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

Acoperișul: va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape (preponderent două și fronton).

Este interzisă folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, îndeosebi a celor supra-dimensionate.

Anexele gospodărești: trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean, după caz.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un POT maxim de 35 %.

UTR 5: Se admite un POT maxim de 30 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se admite un CUT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un CUT maxim de 0.90.

UTR 5: Se admite un CUT maxim de 0.30.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI

Prin instituție publică se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ ș.a., cu caracter necomercial/nonprofit.

Prin servicii publice se înțelege deținerea de un proprietar privat/operator economic a unui imobil și prestarea a anumitor servicii publice, desfășurând activități cu caracter comercial, astfel obținând un profit ulterior.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

IS1 – subzona unităților de învățământ;

IS2 – subzona unităților sanitare;

IS3 – subzona unităților de cultură;

IS4 – subzona unităților de cult;

IS5 – subzona unităților administrative;

IS6 – subzona unităților comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.

Zona pentru instituții și servicii este permisă la nivelul UTR 2, UTR 3, UTR 4.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- zonei de protecție aferent siturilor Natura 2000 – se va corela cu *subcapitolul 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului (APM) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.2. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

Accesele carosabile prevăzute prin prezentul PUG, marcate conform planșei U6. *Circulații*, vor fi respectate întocmai, iar autorizațiile de construire se vor emite doar după viabilizarea tuturor obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUG (reabilitări, modernizări, lărgire parte carosabilă, accese carosabile noi). Procesul de viabilizare fiind în principal în responsabilitatea unității administrativ-teritoriale, precum și a proprietarilor de teren din cadrul acestor zone.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și a spațiului pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în zona de locuințe și funcțiuni complementare tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

Se recomandă:

- amplificarea și amenajarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora (inclusiv a terenurilor de sport);
- realizarea unor mici spații de odihnă și/sau de așteptare, în spații verzi amenajate cu peluze cu iarbă și flori și cu vegetație arborescentă care să creeze umbră pe alei și în locurile de odihnă;
- sunt recomandate materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate, vegetație locală), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt;
- toaletarea periodică a arborilor care tind să acopere fațadele sau însemnele unor construcții publice.

Se prevăd:

- iluminatul discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, precum și amplasarea judicioasă a unui mobilier urban specific (bănci, coșuri de gunoarie din materiale naturale – lemn, nuiele – evitând utilizarea materialelor plastice chiar și la locuri de joacă pentru copii);
- optimizarea accesului și amenajării reglementate a plajei "Peasoc" de la malul Dunării și a unor locuri sigure de pescuit amator; se va urmări conservarea aspectului natural al plajei, fiind acceptate doar dotări minimale, amplasate și realizate discret cu materiale naturale (cabine de plajă, toalete ecologice, chioșc de răcoritoare, stand pentru închirieri de bărci/lotci pentru plimbare sau pescuit); se vor semnaliza corespunzător locurile sigure pentru pescuit amator și se va evita orice formă de agresiune a cadrului natural (suprafața de plajă, zona "La Pădurice", malul apei) prin distribuirea dezordonată a dotărilor sus menționate; va fi interzis accesul autoturismelor sau al oricăror mijloace mecanizate de transport pe suprafața de nisip a plajei;
- amplasarea și organizarea unor spații destinate pentru piețe sau târguri de comercializare a produselor agricole și piscicole; se vor prezerva, de asemenea, zone pentru organizarea unor evenimente tradiționale, cu caracter repetabil (Ziua Comunei, târguri de produse tradiționale, festivaluri, concursuri muzicale sau de dansuri, gastronomice, sportive).

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice* - Zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (*republicată*) – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) – se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- se recomandă conservarea utilizărilor actuale, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și/sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- instituții publice – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- servicii publice/de interes public – funcțiuni comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile locative existente;
- funcțiuni de loisir public;
- spații verzi amenajate – parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu permanente sau temporare – în condițiile stabilite de Legea nr. 114 din 11.10.1996 (*republicată*) – privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția că acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, în conformitate cu legislația în vigoare;
- clădiri de cazare: hoteliere de capacități mici (până în 20 + 30 unități de cazare), de apartamente, cămine, internate aferent instituțiilor de învățământ sau de cercetare cu condiția ca tipul de proprietate și de administrare să aparțină proprietarilor de terenuri, nu se admit formatele de concesiuni de teren;
- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente, specificul arhitectural-urbanistic din zonă;
- garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate în mod subteran sau suprateran, în construcții separate sau parțial integrate cu cele aferente funcțiunii de bază, cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei și în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- conversia funcțională a construcțiilor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice și serviciilor sau de interes public;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada principală a imobilelor, fațada paralelă cu frontul la stradă;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de instituții și servicii publice să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- instituții publice și servicii:
 - a) front la stradă de minimum 20 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 800 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.
- construcții comerciale și prestare servicii:
 - a) front la stradă de minimum 15 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 600 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - d) să aibă formă regulată.

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

Parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional.

Se recomandă păstrarea parcellarului existent; nu se recomandă comasări de parcele care să permită construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei; sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Retragerea construcțiilor noi față de aliniament este de minimum 5,0 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de construire a străzilor.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, în orice caz clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dobrogea" Constanța.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoțirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va avea în vedere asigurare acceselor pietonale pentru toate dotările publice și locuințe și carosabile de acces la garaje, în conformitate cu normelor în vigoare. Pentru dotările publice este obligatorie asigurarea accesului liber a persoanelor cu dizabilități.

O parcelă va dispune de minim un acces carosabil, cu lățimea de minim 3.00 m. În baza analizei situației existente se admite construire parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

Se conservă trama stradală.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Excepție fac doar situațiile existente unde nu pot fi realizate în condiții legale numărul de parcaje necesar, avându-se în vedere lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, supraetajări, ș.a.). Aceste tipuri de lucrări pot fi autorizate doar în cazuri clar justificate și doar cu acordul unității administrativ-teritoriale – unde se va accepta realizarea necesarului minim necesar pe domeniul public.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va respecta regimul de înălțime pe fiecare UTR în parte.

Pentru **UTR 2, UTR 3:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane (P+1E+M).

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1E, P+1E+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

Pentru **UTR 4:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel supraterran (Parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși înălțimea de 5 m până la coamă.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor la nivelul comunei Ghindărești, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

Sunt interzise utilizarea imitațiilor stilistice, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.), se va pune accentul pe utilizarea de materiale durabile și finisaje de calitate.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra în volumetria fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Reclamele acceptate sunt – panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se tot odată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Siluetă: construcțiile noi vor avea volume simple, se vor evita elemente parazitare, se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita ieșirea din scară în raport cu fondul construit existent.

Finisajele:

Se vor promova utilizarea unor materiale de construire specifice, dar durabile pentru construcțiile noi (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă).

Se va promova cromatica tradițională a clădirilor și împrejmuirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru, verde, gri la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej).

Construcțiile existente: Pentru restaurarea sau întreținerea construcțiilor existente tradiționale se recomandă utilizarea materialelor și tehnicilor originale (zidărie din chirpici sau ceamur, structuri consolidate din lemn, acoperiri cu țiglă sau tablă – eventual stuf – elemente decorative traforate, din lemn și vopsite).

Construcțiile noi: vor respecta caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale caselor tradiționale (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, păstrarea elementelor de tranziție specifice, înălțimea, tipul de acoperire).

Raportul plin/gol: Se interzice folosirea, la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică dobrogeană, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (evitarea volumelor zbuciumate sau supradimensionate, a frontoanelor informale, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive sau cu terase, a golurilor cu tăieturi aleatorii, a verandelor improvizate, a soclurilor placate cu materiale ce imită piatra brută, cărămida sau alte finisaje naturale, a combinațiilor de culori primare la fațade, a vopsitoriilor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, roz, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro – a gardurilor masive și opace din tablă ornamentată, din plăci prefabricate de beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.).

Elementele adiacente construcției (prispă, scări exterioare, stâlpi, balustrade, copertine): vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale; se interzice închiderea prispelor la construcțiile existente; se acceptă împrejurări de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

Acoperișul: va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale; se recomandă adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape (preponderent două și fronton).

Este interzisă folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, îndeosebi a celor supra-dimensionate.

Anexele gospodărești: trebuie să respecte exigențele construcției principale; nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip "container", construcții metalice aparente.

Dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade. Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol numai în baza unei justificări detaliate, susținute de o argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului unității administrativ-teritoriale sau al Consiliului Județean, după caz.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Soluțiile de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru o construcție sau un grup de construcții. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile *HCJ Constanța nr. 152/2013* privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un POT maxim de 35 %.

UTR 5, UTR 6: Se admite un POT maxim de 30 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT pe fiecare UTR în parte:

UTR 2, UTR 3: Se admite un CUT maxim de 0.90.

UTR 4 6: Se admite un CUT maxim de 0.30.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI

În conformitate cu Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 3 și art. 5 – pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de OUG nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția, cu modificările și completările ulterioare, art. II.

Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 3, art. 5:

Articolul 3:

(1¹) Aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal.

(2) Albiile minore ale cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respectiv.

(5) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) pepinierele și crescătoriile piscicole.

Articolul 5:

(1) Apele utilizate pentru prelevarea de apă în scopul potabilizării, identificate conform art. 2⁶, se protejează pentru evitarea alterării calității acestora, pentru a reduce nivelul de tratare în procesul de producere a apei potabile, în vederea menținerii parametrilor de calitate prevăzuți în Legea nr. 458 din 08.07.2002 privind calitatea apei potabile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și pentru îndeplinirea obiectivelor de mediu pentru corpurile de apă de suprafață și subterane. În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, al surselor de ape minerale și al lacurilor terapeutice se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică. Dreptul de proprietate asupra surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, surselor de ape minerale și lacurilor și nămolurilor terapeutice se extinde și asupra zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

OG nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția, cu modificările și completările ulterioare, art. II:

(1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 mp/locuitor.

Recomandări :

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Păstrarea sau introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

- SP1 – subzona spațiilor verzi, sport și agrement: permis la nivelul UTR 1 ÷ UTR 6.
- SP2 – subzona spațiilor de protecție a apelor, plantații de aliniament: permis la nivelul UTR 1 ÷ UTR 6.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea funcțională SP – zonă pentru spații verzi, sport și agrement este definitivă și nu poate fi modificată.

OG nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare; aprobată prin Legea nr. 265 din 29.05.2006, art. 71:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 12:

(1) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

(2) Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.

(3) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

(4) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

(5) În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

(6) Deciziile luate la nivelul administrațiilor publice locale de tăiere a arborilor sănătoși din spațiile verzi, astfel cum sunt definite la art. 3, aflate pe terenurile din zonele urbane, se pun în aplicare numai după obținerea avizului emis de agențiile județene pentru protecția mediului.

Amenajările spațiilor publice, inclusiv spațiile verzi și spațiul pietonal, ș.a. pentru toate funcțiunile cuprinse în cadrul subzonelor verzi tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente, determinate în baza unor proiecte autorizate, în conformitate cu baza legală în vigoare.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale sau carosabile, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea planului urbanistic de reglementare propus prin prezentul PUG.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Păstrarea, extinderea precum și introducerea în domeniul public al administrației locale Ghindărești a zonelor delimitate conform PUG comuna Ghindărești.

Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 9, 12:

Articolul 9

(1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

(2) Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietatea publică.

Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 10, 14, 15:

Articolul 10

(2) Strategia privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi are în vedere distribuția echilibrată a acestora în raport cu specificul unității teritoriale de referință, precum și crearea de spații verzi prin transformarea terenurilor neproductive, a altor categorii de terenuri și prin aplicarea de metode alternative.

(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3 000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5 % spații verzi publice.

Articolul 14

(1) Protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

(2) Menținerea stării de sănătate fitosanitară a vegetației din spațiile verzi se efectuează de către proprietarii și administratorii acestora, prin realizarea măsurilor de prevenire a răspândirii și de combatere a bolilor și dăunătorilor plantelor și prin măsuri de carantină, sub directă îndrumare și controlul de specialitate al unităților fitosanitare pentru protecția plantelor.

(3) Protecția spațiilor verzi împotriva bolilor și dăunătorilor se efectuează, de regulă, prin acțiuni preventive, metode biologice și metodologii integrate. Aplicarea substanțelor fitosanitare pentru combaterea bolilor și dăunătorilor este strict limitată și se realizează sub coordonarea instituțiilor fitosanitare și de protecția mediului.

Articolul 15

Controlul realizării măsurilor de protecție a spațiilor verzi, în funcție de locația acestora, este exercitat de instituțiile abilitate de autoritatea publică centrală pentru protecția mediului, autoritatea publică centrală pentru dezvoltare regională și administrație publică, autoritățile administrației publice locale și de unitățile fitosanitare locale pentru protecția plantelor.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

SP1:

- spații verzi amenajate (plantații înalte, medii, joase);
- accese pietonale și platforme pentru circulații pietonale/piste pentru bicicliști;
- mobilier urban, amenajări aferent terenurilor de joacă, odihnă și sport și alte activități în aer liber compatibile;
- amenajări peisajere și componente aferente;
- adăposturi, grupuri sanitare publice, spații pentru administrare și întreținere;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- terenuri de sport în aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- construcții pentru activități sportive;
- construcții cu funcțiuni conexe – vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice;
- parcuri supraterrane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

SP2:

- traversări ale cursurilor de apă;
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului;
- plantațiile de protecție a cursurilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor *Legii nr. 107 din 25.09.1996*

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1:

- accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și pentru bicicliști, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/amenajările/clădirile existente;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- unități de alimentație publică – cu condiția ca aria desfășurată construită să nu depășească 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet, ș.a.);

SP2:

- lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, se vor proiecta și executa doar în conformitate cu baza legislativă și normativele în vigoare, precum și cu avizul instituțiilor avizatoare Sistemului de Gospodărire a Apelor sau Administrația Națională "Apele Române", după caz.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SP1+SP2:

- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;
- se interzice construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția drumurilor de halaj și a traversărilor cursurilor de apă;
- se interzice depozitarea deșeurilor în cadrul zonelor verzi;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- sunt interzise lucrări de terasamente ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – ARTICOLUL 14

SP1+SP2:

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Se referă la construcțiile complementare care se vor amplasa în interiorul spațiilor verzi. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

La autorizarea construcțiilor pe tot teritoriul comunei Ghindărești, se va ține cont de aplicarea art. 34 și anexei nr. 6 din HG nr. 525 din 27.06.1996 (**republicată**) prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcții, spațiile verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, necesar a fi prevăzute.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – ARTICOLUL 16

Se va ține cont de indicii urbanistici ai unității teritoriale de referință din care face parte.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

A - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. Zona se compune din terenul ocupat de o firmă cu domeniul de activitate cultivarea cerealelor.

Activitatea existentă nu prezintă nivele de contaminare în urma activităților desfășurate.

Zona se compune din următoarele subzone:

A - subzona unităților agricole - permis la nivelul UTR 3.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare - se va corela cu subcapitolul 5.2. *Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea Agenției pentru Protecția Mediului (APM) și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.2. *Reglementări - echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare - se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești - în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice - Zonificare; Capitolul II - Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

În cazul elaborării ulterioare de PUZ pentru realizare a diverse lucrări de construcție/reabilitare/extindere aferent rețelelor tehnico-edilitare (elaborarea PUZ aferent rețelelor tehnico-edilitare fiind impusă conform Legii nr. 350 din 06.06.2001 (*republicată*) - privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Art. 47, pct. (3) - se vor stabili concret servituțile de utilitate publică și zonele de protecție/siguranță aferente, însă soluțiile ce vor fi studiate prin PUZ-uri ulterioare vor respecta direcțiile generale de dezvoltare/urbanizare propuse prin prezentul PUG.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- producție agricolă și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale (acestea fiind strict funcțiuni complementare la funcția de bază), ș.a.;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip agricol – administrative, de depozitare, comerciale (acestea fiind strict funcțiuni complementare la funcția de bază), ș.a.;
- centre de cercetare și formare profesională în domeniul agricol;
- activități productive agricole și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale (acestea fiind strict funcțiuni complementare la funcția de bază), ș.a.;
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară;
- modernizări, extinderi și reparații la clădirile existente;
- perdele de protecție și spații verzi amenajate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă doar în baza obținerii acordului de mediu eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța;
- în cazul conversiei funcționale se va opta pentru reabilitarea/reconversia funcțională a zonei în baza unor programe de reabilitare/restructurare pentru valorificarea eficientă a potențialului de dezvoltare economic;
- ferme – de capacitate mică unde distanțele minime de protecție sanitară să nu depășească 100 m, *în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 – pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;*
- garaje publice sau private sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice ș.a., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se recomandă conservarea structurii parcelare existente.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 25 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1 000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive, pentru a deveni construibile este necesară comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, ș.a.).

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare se va conserva aliniamentul existent.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m față de aliniament.

Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil Art. 612;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accesul autospecialelor/mașinilor de pompieri se va detalia, evidenția și specifica la faza *documentație de autorizare a lucrărilor de construire* (DTAC), cu obținerea în prealabil a avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dobrogea".

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

Se permite alipirea clădirilor de pe aceeași parcelă.

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoțirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, în limita posibilităților, din cadrul arterelor de circulație secundare/tertiare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloace de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu, avarii la rețelele edilitare și a serviciilor medicale.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M) pentru UTR 3.

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (P+1E+M).

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1E, P+1E+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor sau Administrația Națională "Apele Române", după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.2. *Reglementări – echipare edilitară.*

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător normelor în vigoare, pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Fiecare unitate va dispune de serviciul urban de salubritate, precum și va asigura toate cerințele strict necesare pentru gestionarea tuturor tipurilor de deșeuri în conformitate cu acordul și autorizația de mediu în baza căreia acestea își desfășoară activitatea agricolă.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile **HCJ Constanța nr. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 35 % pentru UTR 3.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.90 pentru UTR 3.

GC - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. 2 cimitire existente, active, la nivelul comunei Ghindărești - de-o parte și de alta a străzii Primăverii.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

GCc - subzona cimitirelor existente - permis la nivelul UTR 2.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare - se va corela cu subcapitolul 5.2. *Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne. Pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

- se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea sau eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;
- pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi planuri generale de organizare și parcelare prin documentații tehnice de specialitate, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele și legislația în vigoare.
- pentru eliberarea autorizațiilor de construire sau pentru extinderea celor existente se va realiza doar cu obținerea avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.2. *Reglementări- echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșa U6. *Circulații.*

Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritorii având funcțiuni de tip rezidențial/locativ rural aflate în intravilanul comunei Ghindărești. Zona de protecție sanitară respectă normele sanitare în vigoare, prin reglementarea instituită de zona de protecție sanitară cu adâncimea de 50 m, în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și instalații necesare gospodăririi localității;
- amenajări salubritate;
- cimitire și clădiri anexe;
- lucrări funerare subterane și supraterane;
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- construcții administrative și de serviciu/întreținere, anexe sanitare;
- căi de comunicație rutieră – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
- se va conserva de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- toate construcțiile și instalațiile admise la articolul 1, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în general se va conserva structura parcelară existentă;
- în cazul extinderilor parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de $7.50 \div 10.00$ mp/loc.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform necesităților tehnice și normelor specifice;

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și cea posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul și staționarea oricăror tipuri de autovehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje special amenajate.

Parcajele se vor asigura în afara circulației publice.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Clădirile permanente vor avea un regim de înălțime maxim de 1 nivel supraterran (Parter) și nu va depăși înălțimea de 4 m până la cornișă, și de 7 m până la coamă.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentațiilor tehnice.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețele existente/propuse în conformitate cu prezentul PUG.

Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului, cât și avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor sau Administrația Națională "Apele Române", după caz.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.2. *Reglementări- echipare edilitară*.

În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se va analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a zonei.

Se va asigura un punct sanitar. Se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor prezintă o structură de spațiu verde. Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este interzisă plantarea de arbori sau tufișuri neautohtone.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de 2.00 m.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea 2.00 m înălțime și vor fi de tip opac.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15% circulații, 5 % plantații și 1% construcții (altele decât locul de veci).

Se admite un POT maxim de 15 %.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pentru întreaga suprafață a cimitirului existent, în mod separat pentru fiecare localitate.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.15.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pentru întreaga suprafață a cimitirului existent, în mod separat pentru fiecare localitate.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TE – ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. Zona include elemente caracteristice infrastructurii tehnico-edilitare – stații de pompare, stații de epurare, gospodării de apă, puțuri forate, sonde, posturi de transformare aeriene etc.

Zona se compune din următoarele subzone:

TE – subzona construcțiilor și instalațiilor destinate echipării edilitare – permis la nivelul **UTR 1 + UTR 6**.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferent siturilor Natura 2000 – se va corela cu *subcapitolul 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Pentru eliberarea autorizațiilor de construire aferent lucrărilor de intervenții ce vizează reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri/corpur de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în conformitate cu documentații tehnice de specialitate și conform legislației în vigoare.

Pentru toate lucrările de construcții aferente extinderilor, măririi capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canalizare, sau a oricăror alte tipuri de rețele tehnico-edilitare, avându-se în vedere propunerile exemplificate conform planșelor U4.1./U4.2. *Reglementări – echipare edilitară*, aferente PUG, se impune obligativitate PUZ/PUD.

Obligativitatea întocmirii PUZ/PUD se răsfrânge doar asupra lucrărilor de mare anvergură, în subordinea/administrarea operatorilor rețelelor tehnico-edilitare respective, pentru lucrările de branșare/conectare/racordare întreprinse de persoanele fizice ce doresc conectarea/branșarea/racordarea la rețele tehnico-edilitare – se permite eliberarea autorizației de construire fără obligativitate întocmire PUZ/PUD.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Documentațiile tehnice de specialitate vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament local de urbanism în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului ș.a., ca și reglementările/normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Aferent echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșele U4.1./U4.2. *Reglementări- echipare edilitară.*

Aferent tramei stradale existente, propusă și propusă spre modernizare/reabilitare se vor aplica servituțile generate așa cum sunt marcate în Planul urbanistic general, planșa U6. *Circulații.*

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- amenajări și construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- activități conexe funcțiunii de bază – spații administrative, de serviciu ș.a.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de construcție, dotare, reabilitare, extindere aferent noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca acestea să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție fără riscuri tehnologice sau sanitare;
- activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază;
- se va avea în vedere stabilirea zonei de protecție pentru fiecare obiectiv propus spre construire, în conformitate cu HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, unde – articolul 13, lit. b) dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrul de protecție hidrogeologică se impune evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, inclusiv realizarea studiului de impact.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele 1 și 2;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază;
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii aferent teritoriul adiacent, se vor elabora documentații tehnice de specialitate, precum și studiul de impact asupra sănătății populației și mediului, și avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Constanța.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Se permite dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform normelor specifice;

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform normelor specifice;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

CC – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITĂȚI

Caracterul actual. Zona se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație rutieră, inclusiv: platforme căi de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală aferente, acostamente, ș.a.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

CCr – subzona căilor de comunicație rutieră – permis la nivelul **UTR 1 + UTR 6**.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor încadrate în zona pentru căi de comunicație rutieră (CC) – subzona căilor de comunicație rutieră (CCr) – se emite în temeiul *Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 (*republicată*) – privind regimul drumurilor – publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare*. Astfel, pentru lucrări în zona drumurilor publice și în zonele de siguranță și de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Articolul 1. (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și, parțial, drumurilor de utilitate privată.

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil un plan urbanistic zonal PUZ (*impus prin Legea nr. 350 din 06.06.2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. (3), lit. f*) prin care se vor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

reglementa în mod detaliat – traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație/intersecțiile, fluxurile de circulație, zonele afectate de lucrări tehnico-edilitare, sistematizare verticală, zonele de siguranță și protecție, precum și alte amenajări aferente acestora.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire eliberate de administratorul acestora.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare; Capítolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Lucrările de construcție și întreținere a acceselor carosabile, acceselor pietonale și fâșii publice plantate de protecție sunt considerate obiective de utilitate publică care generează servituți, în conformitate cu legislația în vigoare.

Lucrările de construire/modernizare/reabilitare/extindere ulterioare aferente arterelor de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform planșei U6. *Circulații*) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al comunei Ghindărești în general.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- platforme căi de circulație;
- fâșii de protecție aferente;
- sisteme de iluminare stradală și construcții aferente;
- semnalizare și orientare rutieră;
- refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de sistematizare verticală/terasamente;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție în conformitate cu legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor legislative în vigoare;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări – construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;
- sunt interzise lucrări de terasamente de așa natură ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - ARTICOLUL 14

Conform proiectelor tehnice, legislației și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - ARTICOLUL 16

Conform proiectelor tehnice, legislației și normelor în vigoare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării existente și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei Ghindărești în corelare cu localitățile vecine, se propun următoarele zone, menite să reglementeze dezvoltarea zonelor din extravilan:

TA	TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ
TF	TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ
TH	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
TC	TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE
TN	TERENURI CU DESTINAȚIE NEPRODUCTIVĂ
TS	TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În cazul constatării existenței unor zone cu potențial arheologic, în conformitate și cu informațiile cuprinse în Raportul de evaluare teoretică PUG - UAT Ghindărești realizat de specialiști de la Muzeul de Arheologie "Callatis" din Mangalia, se recomandă:

- Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției acestora, până la prelevarea și înregistrarea respectivelor materiale de către instituții de specialitate (se va lua în considerare importanța descoperirilor arheologice de orice fel în lipsa altor informații de interes local și zonal);
- Descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru orice investiție și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- Modificarea sau completarea proiectului oricărei investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- După caz, ne-anunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

TA - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

Terenuri cu destinație agricolă, situate pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, în extravilanul comunei cu o pondere totală de 1 352.4454 ha (70.52 %), unde:

- arabil - **1 188.7295 ha (61.98 %)**;
- pășuni - **162.0669 ha (8.45 %)**;
- vii - **1,6490 ha (0.09 %)**.

Pentru o dezvoltare durabilă în timp a comunei Ghindărești se va avea în vedere conservarea calității mediului, ceea ce implică conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în extravilanul comunei.

Terenuri și unități agricole reprezintă terenuri de producție ce în consecință influențează direct nivelul economic al comunei, prin producția, furnizarea, aprovizionarea ș.a. a diverse produse agricole.

Terenurile agricole din extravilan (TAE) - sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu și se supun prevederilor specificate la subcapitolul 4.1. Terenuri agricole din extravilan.*

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Funcțiunea dominantă – teren agricol.

Funcțiuni complementare – echipare tehnico-edilitară, infrastructura de transport, îmbunătățiri funciare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferent siturilor Natura 2000 – se va corela cu *capitolul 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Terenurile agricole productive (conform Ordinului nr. 534 din 01.10.2001 – privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările și completările ulterioare) se împart în: suprafețele arabile, viile, livezile, pepinierile viticole și pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele, terenurile cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamente silvice, pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții agrozootehnice și de îmbunătățiri funciare, amenajările piscicole, drumurile tehnologice și de depozitare.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații,

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (Legea nr. 50/1991; art.90-103 din Legea fondului funciar nr.18/1991):

- construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan;
- construcții care servesc activitățile agricole;
- construcții cu destinație militară;
- sere, solarii, cu autorizare directă.
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- căi de comunicație - rutiere, feroviare;
- rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități agricole - cu obligativitatea elaborării PUD/PUZ;
- construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
 - parcela va avea acces dintr-un drum public sau dintr-un drum de exploatare agricolă, direct sau prin servitute;
 - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate;
 - terenul va fi înscris în registrul agricol;
 - exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic;
 - în cadrul exploataților agricole va fi delimitată o zonă de anexe/gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă; această zonă va reprezenta maximum 10 % din suprafața totală a exploatației agricole.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului sau pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor;
- nu se admit construcții pe terenurile de clasa I sau II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - republicată, art. 92, alin. 1- " Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă".

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă pentru unități/anexe/amenajări pentru exploatații agricole atunci când parcela are o suprafață de minim 1500 mp.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile admise spre construire, de orice tip, se vor retrage față de aliniament cu minim 6.00 m, cu respectarea OUG nr. 43/1997 actualizată, art.19.

Aliniamentul față de drumurile locale în cazul în care se va elabora PUZ:

- Conform "Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG nr. 7/2010 pentru modificarea OG nr. 43/1997, privind regimul drumurilor":

Art.19(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13.00 m pentru drumurile naționale, de minimum 12.00 m pentru drumurile județene și de minimum 10.00 m pentru drumurile comunale.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă se va determina în funcție de destinația și caracteristicile construcțiilor, cumulativ având în vedere cerințele și distanțele impuse prin Codul civil, normele sanitare și de securitate la incendiu în vigoare.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau de exploatare existente, în mod direct sau prin drept de servitute, având o lățime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul parcelelor/proprietăților.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se vor prevedea locuri de parcare, garare ale utilajelor, mașinilor agricole conform cu necesitățile și normativele și legislația în vigoare.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10.00 m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15.00 m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10.00 m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (conform HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 32).

Aspectul exterior va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei.

Clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Dotarea minimă din punct de vedere tehnico-edilitar este strict necesară pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele și legislația în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole. Astfel, în cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră, nu sunt admise soluțiile individuale; în cazul în care nu este posibilă racordarea la aceste sisteme tehnico-edilitare vor fi prevăzute sisteme individuale de canalizare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, ș.a.

Se interzice deversarea apelor uzate și pluviale în cursurile de apă/bazinele de apă. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile rezultate în urma activităților agricole, de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele și legislația în vigoare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Structura/Categoriile de folosință a terenurilor existente va respecta, în general, în starea actuală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Activitate	POT maxim (%)
Unități de depozitare	60
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	60
Unități de producție agricolă/silozuri	70
Sere	90

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Activitate	CUT maxim
Unități de depozitare	1.20
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	1.20
Unități de producție agricolă/silozuri	1.50
Sere	0.90

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TF - TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

Terenurile cu destinație forestieră de pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, în extravilanul comunei cu o pondere de 128.2556 ha (6.69 %).

Terenurile cu destinație forestieră din extravilan (TF) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu*, și se supun prevederilor specificate la *subcapitolul 4.3. Suprafețe împădurite*.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul conform al *Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului*.

Schimbarea destinației acestor categorii de spații este interzisă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ/PUD ulterior.

Prezentul regulament se va aplica în corelare cu Codul silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008 (*republicată*) – Codul silvic, publicată în MO nr. 611 din 12.08.2015, cu modificările și completările ulterioare).

Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (*republicată*) – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare:

Articolul 1. (1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

- a) pădurile;
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantațe și culturi de plante-mamă;
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
- h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Articolul 2 (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0.25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0.4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, precum și plantațiile cu specii forestiere de pe terenurile administrate de Agenția Domeniilor Statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1); intervențiile administratorilor lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pe terenurile cărora sunt amplasate aceste plantații se fac numai în baza aprobării administratorului fondului forestier proprietate publică a statului, fără alte avize/aprobări/autorizații.

Articolul 6 (1) Fondul forestier național este supus regimului silvic.

(2) Vegetația forestieră din afara fondului forestier național este supusă normelor tehnice silvice privind evaluarea masei lemnoase și reglementărilor privind circulația materialului lemnos.

(3) Recoltarea și valorificarea lemnului din vegetația forestieră de pe terenurile din afara fondului forestier național sunt la latitudinea proprietarilor, cu respectarea prevederilor alin. (2).

(4) Persoanele juridice și instituțiile publice care beneficiază, sub raport economic, ecologic sau social, de efectele funcției de protecție a pădurilor învecinate, altele decât cele aflate în proprietate, plătesc contravaloarea acestor funcții potrivit prevederilor reglementate prin lege specială.

Articolul 7 (1) După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- a. fond forestier proprietate publică a statului;
- b. fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c. fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d. fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ în fondul forestier național.

(3) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Conform Legii nr. 46 din 19.03.2008 (*republicată*) – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare, se admit următoarele utilizări cu condiționări:

Articolul 37. (1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei «Delta Dunării» se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din surse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelilor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Articolul 40 (Legea nr. 46/2008, **republicată**) Solicitățile de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier național, în condițiile prevăzute la art. 36-39, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea și/sau serviciile silvice, în cazul proprietății private și proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale, respectiv cu avizul Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva, al Institutului de Cercetări și Amenajări Silvice, care se reorganizează în Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Silvicultură "Marin Drăcea" sau al ocolului silvic înființat de Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, se aprobă de către:

- conducătorul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la un ha;
- conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii de specialitate, pentru suprafețe de la un ha până la 10 ha inclusiv și pentru situația prevăzută la art. 39 alin. (7);
- Guvernul, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii teritoriale de specialitate, pentru suprafețe de peste 10 ha, precum și pentru alte situații prevăzute de lege.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu;*
Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de copaci în fondul forestier;
- lucrări de exploatare a fondului forestier în regim silvic;
- lucrări de întreținere a fondului forestier în regim silvic;
- pășuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite;
- rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- căi de comunicație rutiere/drumuri de exploatare – se permit doar în scopul exploatării în regim silvic;
- cantoane silvice – se permit doar în scopul exploatării în regim silvic;
- activități sportive de drumeție – dar care să afecteze starea actuală a fondului forestier;
- lucrările de construire se vor executa doar cu avizul conform Direcției Silvice care are în administrare fondul forestier;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă;
- sunt interzise orice fel de construcții (permanente sau definitive) de orice natură și cu orice destinație.
- este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de tipul proprietății;
- este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule – autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV ș.a., altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenuri aflate permanent sub ape se regăsesc în extravilanul comunei Ghindărești, unde prezintă o pondere de 183.5989 ha (9.57 %).

Terenurile aflate permanent sub ape (TH) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu*, și se supun prevederilor specificate la *Subcapitolul 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice*.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul conform al *Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului / Administrația Națională Apele Române (ANAR), Sistemul de Gospodărirea Apelor – Administrația Bazinală de Apă*.

Schimbarea destinației acestor categorii de spații este interzisă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ/PUD ulterior.

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție (coridoare ecologice) instituite în lungul cursurilor de apă;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică;
- interdicție temporară de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului Constanța.

Albia minoră este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Pentru orice construcție aflată în zona de protecție a cursurilor și acumulărilor de apă se va elibera autorizația de construire doar cu respectarea prevederilor:

- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, publicată în MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 930 din 11.08.2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – publicat în MO nr. 800 din 02.09.2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 1.278 din 20.04.2011 – pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică – publicat în MO nr. 334 din 13.05.2011, cu modificările și completările ulterioare.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu; Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.

Lucrări recomandate pentru gospodărirea apelor și de apărare împotriva inundațiilor:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- dirijarea controlată a apelor meteorice;
- lucrări locale de apărare împotriva inundațiilor (apărări de maluri);
- respectarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică (HG nr. 930/2005);
- respectarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică (Ordinul nr. 1.278/2011);
- îmbunătățirea managementului zonelor inundabile prin interzicerea amplasării construcțiilor în astfel de areale;
- reducerea scurgerii rapide din bazinele de recepție prin lucrări de împăduriri, acoperiri cu vegetație, amenajări torenți;
- realizarea unor lucrări de consolidare în vederea combaterii alunecărilor de teren și eroziunilor locale;
- evitarea construcțiilor pe versanți cu pante mari sau nesigure până la verificarea stabilității generale ale acestora;
- drenarea și eliminarea zonelor cu exces de umiditate, precum și combaterea proceselor de eroziune ce se manifestă în lungul cursurilor de apă;
- întreținerea și refacerea permanentă a zonelor afectate cu plantații forestiere, având rol de protecție a solurilor.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

În zona delimitată conform planșei U1. Încadrarea în teritoriu, aferent apelor curgătoare sunt permise următoarele utilizări:

- lucrări de întreținere și curățire a albiilor râurilor și pâraielor efectuate de Administrația Națională Apele Române;
- lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesare a fi prevăzute de-a lungul cursurilor de apă conform Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- construcții/lucrări pentru întreținerea, îmbunătățirea și dotarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- construcții/lucrări și/sau amenajări hidrotehnice noi;
- lucrări de amenajări ale circulației pietonale aferente;
- dotarea cu mobilier urban a zonelor amenajate aferente.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se permite autorizarea lucrărilor de construire doar în cazul obținerii avizului conform al Administrației Naționale Apele Române, Sistemul de Gospodărirea Apelor – Administrația Bazinală de Apă:

- construirea de poduri sau pasarele peste râuri/ pâraie cu condiția evitării diminuării albiei majore a râurilor și pâraielor;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile cursurilor de apă sau pe malul acestora de pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești – va trebui să țină cont de prevederile:
 - Legii nr. 107 din 25.09.1996 – legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- HG nr. 525 din 27.06.1996 (*republicată*) – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Art. 7;
- Capitolul 2.1.6. Resurse de apă și platforme meteorologice.
- delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Terenuri ocupate de căi de comunicație rutieră, care se regăsesc pe întreg teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, unde în extravilanul comunei prezintă o pondere de 24.7563 ha (1.29 %);

Caracterul actual. Zona aferentă căilor de comunicație rutieră se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație rutieră, inclusiv: platforme căi de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală aferente, acostamente, ș.a.

Zona aferentă căilor de comunicații feroviare se compune din terenurile ocupate de căi de comunicație feroviară și construcții aferente conexe aflate în folosința Companiei Naționale de Căi Ferate CFR-SA.

Terenurile ocupate de căi de comunicație (TC) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu*, și se supun prevederilor specificate în *Subcapitolul 6.2. Amplasarea față de drumurile publice*.

Funcțiuni predominante – căi de comunicație rutieră.

Funcțiuni complementare – accese pietonale, echipare tehnico-edilitară, mobilier urban, panouri publicitare, fâșii publice plantate cu rol de protecție.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor încadrate în zona drumurilor publice – se emite în temeiul *Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 (*republicată*) - privind regimul drumurilor - publicată în MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare*. Astfel, pentru lucrări în zona drumurilor publice și în zonele de siguranță și de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție sanitară de 50 m față de cimitirele existente – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, în cadrul acestei zone se permit doar lucrări de reabilitare, modernizare la construcțiile existente, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări de construire noi;
- interdicție temporară de construire aferent zonei protejate pe baza normelor sanitare a stației de epurare containerizată de 100 metri și a forajelor de apă – a se corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea obținerii avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil un plan urbanistic zonal PUZ (*impus prin Legea nr. 350 din 06.06.2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. (3), lit. f*) prin care se vor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

reglementa în mod detaliat – traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație/intersecțiile, fluxurile de circulație, zonele afectate de lucrări tehnico-edilitare, sistematizare verticală, zonele de siguranță și protecție, precum și alte amenajări aferente acestora.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire eliberate de administratorul acestora.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

Lucrările de construcție și întreținere a acceselor carosabile, acceselor pietonale și fâșii publice plantate de protecție sunt considerate obiective de utilitate publică care generează servituți, în conformitate cu legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și feroviară și construcțiile aferente, inclusiv reabilitarea și modernizarea drumurilor;
- amenajare și realizare trotuare și rigole de colectare a apelor pluviale;
- fâșii publice plantate, de protecție aferente;
- sisteme de iluminare stradală și construcții aferente;
- semnalizare și orientare rutieră;
- refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de sistematizare verticală/terasamente;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție în conformitate cu legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor legislative în vigoare;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări – construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- sunt interzise lucrări de terasamente de așa natură ce pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Terenuri neproductive – situate pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, în extravilanul comunei cu o pondere de 10.7460 ha (0.56 %).

Terenurile neproductive (TN) – sunt delimitate conform planșei U1. *Încadrarea în teritoriu*, parte conexasă prezentei documentații.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri neproductive care prezintă expuneri la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărâre de Consiliul Județean, conform Legii nr. 575 din 22.10.2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole (conform RGU art. 3, HG nr. 525 din 27.06.1996 **republicată**).

La eliberarea autorizației de construire se vor avea în vedere respectarea:

- zonei de protecție aferent siturilor Natura 2000 – se va corela cu *capitolul 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*;
- zonei de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu – se va corela cu *subcapitolul 4.7. Zone construite protejate* - se instituie zonă cu interdicție temporară de construire, unde se permite autorizarea lucrărilor de construire doar cu avizul conform al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- interdicției temporare de construire aferent zonei cu risc de inundații – a se corela cu *subcapitolul 5.1. Expunerea la riscuri naturale*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu obligativitatea realizării unei Expertize geotehnice și cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului;
- zonei de protecție aferente infrastructurii de transport și a utilităților tehnico-edilitare – se va corela cu *subcapitolul 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice*, unde se permite eliberarea autorizațiilor de construire doar cu avizul conform al administratorilor obiectivelor de utilitate publică.

Terenurile neproductive (conform Ordinului nr. 534 din 01.10.2001 – privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările și completările ulterioare) se împart în:

8.2.11. Terenuri degradate și neproductive (N). Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- a) nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- b) stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- c) râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- d) sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e) mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape și stuf;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- f) gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții;
- g) halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

B. SERVITUȚI AFERENT OBIECTIVE DE UTILITATE AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții evidențiate prin PUG comuna Ghindărești – în conformitate cu planșa U1. *Încadrarea în teritoriu; Capitolul 9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții; Capitolul 4 – Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit.*

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri și pâraie, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor, prevenirea și înlăturarea urmărilor alunecărilor de terenuri.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pentru terenurile cu structuri geologice dificile, se permite realizarea de măsuri pentru refacerea fertilității solului și anume:

- curățirea terenurilor de pietriș și plantele neproductive crescute pe aceste terenuri;
- utilizarea îngrășămintelor naturale pentru refacerea potențialului de producție a terenului;
- plantarea de plante adaptate la condițiile nutritive existente în cadrul acestor terenuri.

Pentru terenurile amplasate în zone inundabile, se permite realizarea următoarelor tipuri de măsuri:

- eliminarea surselor de inundare prin lucrări de îndiguire a albiei cursurilor de apă, inclusiv lucrări de realizare a digurilor de protecție la inundații;
- efectuarea lucrărilor de desecare și eliminare a surplusului de apă existent aferent terenurilor identificate drept inundabile.

Pentru terenurile amplasate în zonele cu risc de alunecare a terenului, se permite realizarea următoarelor tipuri de măsuri:

- efectuarea de lucrări pentru stabilizarea terenurilor supuse fenomenului de alunecare, corelat cu procesul de tasare al acestor terenuri;
- stabilizarea terenurilor supuse riscului de alunecare a terenului prin plantarea de livezi cu specii de arbori/pomi adaptabile la condițiile de climă și a structurii morfologice a terenurilor, corelat cu tasarea acestor terenuri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite redarea terenurilor neproductive (degradabile) în circuitul agricol – doar cu condiția adoptării și implementării măsurilor de refertilizare a solului.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice activități care pot conduce la o evoluție nefavorabilă a terenurilor neproductive/degradate;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

TS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Funcțiuni permise: Unități cu destinație specială

Funcțiuni permise cu condiționări:

- Conform Ord. MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/PP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317.263/151/419/2018

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea altor funcțiuni decât cele aferente funcțiunii de bază.

Pe teritoriul administrativ al comunei Ghindărești, în extravilanul comunei, nu se regăsesc terenuri cu destinație specială.

SA – ZONE SITURI ARHEOLOGICE

Pentru protejarea perimetrelor arheologice reperate pe teritoriul comunei Ghindărești județul Constanța se propun următoarele măsuri:

I. Prevederi pentru suprafețele / perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților

Funcțiuni admise:

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise:

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale: Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale: desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire: până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Condiționări la autorizare:

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale: Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

II. Prevederi pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise.
- Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise.

Condiționări la autorizare:

- a) aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța (certificatul de descărcare de sarcină arheologică)
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale: Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (UTR) reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte.

Ele vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

***UTR** – **ul** este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă și omogenitate funcțională, structurală și de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.*

Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție și sunt prezentate astfel:

SATUL GHINDĂREȘTI:

TRUP A:

- UTR 1
- UTR 2
- UTR 3
- UTR 4

TRUP B: UTR 5

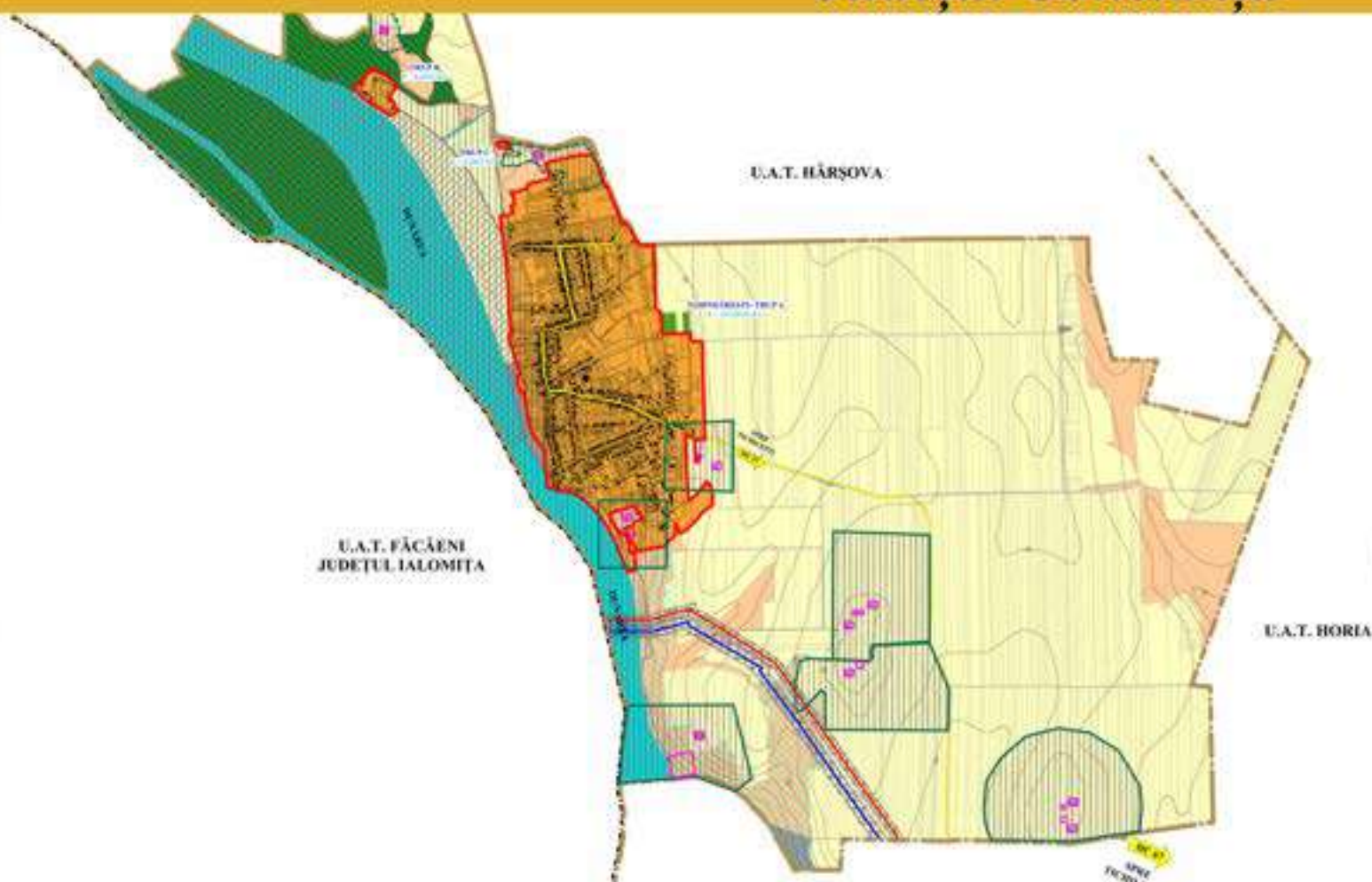
TRUP C: UTR 6

Partea grafică, cuprinzând schema împărțirii localității în UTR-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință, este prezentată în planșa U3. *Reglementări urbanistice – zonificare.*

În activitatea de aplicare a PUG și RLU, emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică UTR-ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din RLU privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Ghindărești

Județul Constanța



STRATEGIE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PROIECTANTUL GENERAL: ALIANA-TEAM CONSULTING S.R.L.
PROIECT NR.: 08/64/3667/2016

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ALIANA TEAM CONSULTING S.R.L.

DIRECTOR GENERAL: BONCIU FĂNEL MARIAN

ȘEF PROIECT: ARH. GABOR IULIANA



COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism și amenajarea teritoriului: Arh. Gabor Iuliana

Arh. S. Tîrșu Mihaela

Organizarea circulației: Ing. Hapițchi Vladislav

Rețele edilitare: Ing. Moineagu Ioana-Dorina

Analiză economică și demografică: Hebelea Alina-Cătălina

CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
2. OBIECTIVE STRATEGICE GENERALE	5
3. OBIECTIVE SPECIFICE DOMENIILOR ȚINTĂ	6
4. IMPORTANȚA CONTEXTULUI SUPRATERITORIAL ÎN PLANIFICAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIALĂ.....	8
4.1. DOMENIUL ȚINTĂ CADRUL NATURAL, MEDIU, ZONE DE RISC.....	14
4.1.1. CADRU NATURAL.....	14
4.1.2. MEDIU	23
4.1.3. ZONE DE RISC	29
4.2. DOMENIUL ȚINTĂ ZONE PROTEJATE-TURISM	35
4.3. DOMENIUL ȚINTĂ POPULAȚIA ȘI REȚEAUA DE LOCALITĂȚI	40
4.3.1 REȚEAUA DE LOCALITĂȚI	40
4.3.2. POPULAȚIA.....	49
4.4. DOMENIUL ȚINTĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	59
4.5. DOMENIUL ȚINTĂ GOSPODĂRIREA APELOR ȘI ECHIPARE EDILITARĂ.....	61
4.5.1. GOSPODĂRIREA APELOR.....	62
4.5.2. ECHIPARE EDILITARĂ	66
4.6. DOMENIUL ȚINTĂ STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR ȘI ZONIFICAREA TERITORIULUI	72
4.6.1. STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR	72
4.6.2. ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	75
5. PROGRAM DE MĂSURI	79
6. REPERE BIBLIOGRAFICE	104
7. LISTĂ FIGURI	105
8. LISTĂ TABELE	106
9. LISTĂ ABREVIERI.....	106

1. INTRODUCERE

Planificarea și dezvoltarea spațială conferă o exprimare geografică a politicilor economice, sociale, culturale și ecologice ale societății. Ea este îndreptată spre o dezvoltare regională echilibrată și spre o organizare fizică a spațiului realizată în conformitate cu o strategie globală. În acest context, relația urban-rural și, în mod special, parteneriatele oraș-sat au de jucat un rol din ce în ce mai important, mai ales, în domeniul unei structuri echilibrate a armăturii urbane, a dezvoltării rețelelor de transporturi publice, a revitalizării și diversificării zonelor rurale, a creșterii productivității infrastructurilor, a dezvoltării spațiilor de agrement pentru populațiile urbane și a protecției și valorificării patrimoniului natural și cultural.

Dimensiunea teritorială alături de coeziunea economică și socială constituie obiective asumate politic în cadrul Uniunii Europene. La nivelul anului 2011, a fost revizuit și aprobat documentul de bază în planificarea teritorială la nivelul U.E., respectiv Agenda Teritorială 2020 care are drept scop statuarea principiilor și direcțiilor strategice pentru dezvoltarea teritorială a U.E., document care promovează integrarea dimensiunii teritoriale în cadrul politicilor sectoriale. De asemenea, ea vine în sprijinul coeziunii teritoriale, corelând obiectivele de dezvoltare teritorială cu cele stabilite prin Strategia Europa 2020.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) asigură elementele cadru pentru propunerile de dezvoltare spațială a unităților administrativ teritoriale existente la nivelul județului, precum și elementele de fundamentare a politicilor de amenajare a teritoriilor. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța constituie documentul de bază care stabilește liniile directoare ale dezvoltării spațiale din județul Constanța. Acesta are un caracter normativ, director care urmărește transpunerea spațială a planului de dezvoltare economico-socială, culturală și instituțională la nivelul județului, elaborate de către autoritățile județene. El a fost elaborat la solicitarea Consiliului Județean Constanța pentru a coordona și armoniza politicile de dezvoltare socio-economică a județului, în acord cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Structura acestui plan județean are în vedere cinci **etape**, cu următorul conținut: documentare și studii de fundamentare; elemente, probleme și disfuncționalități care condiționează dezvoltarea; diagnostic și priorități; strategia de dezvoltare spațială și stabilirea programului de măsuri, precum și documentații pentru obținerea avizelor și introducerea observațiilor sesizate în profil teritorial.

PATJ Constanța urmărește optimizarea utilizării și repartizării tuturor resurselor existente în profil teritorial în vederea creării unui echilibru viabil în valorificarea potențialul natural și economic, în conformitate cu principiile dezvoltării durabile. Cele mai semnificative **obiective** ale PATJ pot fi sintetizate astfel:

- ⇒ dezvoltarea economică și socială echilibrată;
- ⇒ îmbunătățirea calității vieții pentru colectivitățile umane;
- ⇒ gestionarea resurselor naturale și protecția mediului;
- ⇒ utilizarea rațională a teritoriului.

Strategia de dezvoltare spațială se integrează în contextul teritorial mai amplu reprezentat de regiunea de dezvoltare, regiunea transfrontalieră sau teritoriul național, cu preluarea coridoarelor de transport naționale și paneuropene. Aceasta identifică polii de atracție externi cu influență asupra teritoriului județului Constanța, și polii de atracție interni cu influențe asupra teritoriilor extrajudețene. PATJ Constanța asigură elementele definitorii pentru propunerile de dezvoltare spațială a unităților administrativ teritoriale situate în limitele județului Constanța, precum și elementele de fundamentare a unor politici de amenajare a teritoriului regional și național.

Obiectivele strategice generale reliefează principalele direcții de dezvoltare ale județului, obiective prin intermediul cărora se urmărește utilizarea corespunzătoare a potențialului natural, antropic și uman în profil teritorial în vederea reducerii dezechilibrelor în dezvoltarea teritorială a județului și a valorificării superioare a potențialului de creștere a nivelului de trai al populației, respectând principiul durabilității. Acestea răspund atât necesității de reducere a dezechilibrelor în dezvoltarea teritorială a județului, asigurării unui nivel de dotări minimal stabilit prin lege, cât și valorificarea posibilităților de creștere a nivelului de trai a locuitorilor, în condițiile respectării principiului durabilității. Obiectivele strategice generale sunt stabilite în strânsă corelare cu propunerile rezultate din documentațiile de amenajare a teritoriului național, precum și cu elemente rezultate din contextul teritorial regional și național.

Obiectivele pentru domeniile țintă se încadrează în obiectivele strategice generale și reprezintă soluții pentru problemele și disfuncționalitățile identificate la nivelul teritoriilor. Totodată, obiectivele specifice sunt corelate cu strategiile naționale, regionale sau locale, precum și cu cele sectoriale. Pe baza acestor obiective se întocmește un program de măsuri structurat pe etape și responsabilități, dar și pe niveluri teritoriale de intervenție și acțiune, cuprinzând, în esență, propuneri de organizare și dezvoltare spațială a teritoriului.

Printre principiile care stau la baza planificării oricărui teritoriu cele mai importante sunt principiul subsidiarității și cel al echilibrului, în principal, între sarcini și resurse. În același timp, cooperarea între diverși actori pentru derularea unor proiecte comune trebuie să devină un mod major de realizare a dezvoltării teritoriului județean, încercându-se, astfel, depășirea tendințelor concurențiale dintre localități, zone sau

administrații care stau, în multe cazuri, la baza ineficienței unor politici de amenajare spațială a teritoriului.

2. OBIECTIVE STRATEGICE GENERALE

Viziunea de dezvoltare spațială vizează crearea unui spațiu atractiv, cu o dezvoltare teritorială viabilă și echilibrată, un mediu economic dinamic, complex și competitiv, capabil să asigure locuitorilor săi un nivel de trai decent, acces deplin și egal la infrastructuri și cunoaștere, precum și un mediu natural și antropic ce respectă condițiile dezvoltării durabile.

PATJ Constanța și Strategia de dezvoltare a județului constituie instrumente de bază în planificarea și monitorizarea dezvoltării economice, în îmbunătățirea cadrului și a condițiilor de viață ale comunităților locale prin intervenția în principalele domenii relevante în plan teritorial. Acestea oferă o viziune globală coerentă și unitară asupra structurii și folosinței teritoriului, determinând principalele opțiuni pentru o mai bună organizare a acestuia, în vederea obținerii unor avantaje în plan economico-social și a protecției calității mediului.

Principiile care stau la baza elaborării planului de amenajare a teritoriului, în acord cu principiile directoare pentru dezvoltarea continentului european și cu alte orientări formulate în documentele europene de referință în dezvoltarea spațială, au în vedere următoarele **obiective**:

- ✦ creșterea competitivității teritoriului administrativ județean în cadrul economiei naționale;
- ✦ promovarea coeziunii teritoriale pentru ameliorarea disparităților constatate la nivel zonal în dezvoltarea economico-socială a teritoriului, determinate atât de condițiile geografice, cât și de particularitățile dezvoltării specifice care au condus la concentrări de populație și activități economice, în principal, în jurul municipiilor și orașelor, precum și depopulări în zone agricole sau periferice montane;
- ✦ valorificarea superioară și protecția patrimoniului natural și cultural, factor important de dezvoltare în condițiile potențialului deosebit al județului;
- ✦ promovarea unui turism de calitate și durabil;

- ✚ echilibrul demografic, prin asigurarea creșterii sau menținerii numărului populației, a stabilității și integrării părții active a acesteia, în structurile economice locale;
- ✚ corelarea în plan teritorial a dezvoltării infrastructurilor teritoriului și localităților cu organizarea rețelei generale urbane pentru îmbunătățirea relațiilor urban – rural și dezvoltarea funcțiilor urbane.

Obiectivul strategic general al Planului de Amenajare a Teritoriului Județean este dezvoltarea spațială economico - socială durabilă și echilibrată pe ansamblul teritoriului, în paralel cu protecția, conservarea și reabilitarea mediului natural și construit prin utilizarea superioară a resurselor locale, precum și prin promovarea mai susținută a resurselor regenerabile.

3. OBIECTIVE SPECIFICE DOMENIILOR ȚINTĂ

Dezvoltarea spațială a județului Constanța în context teritorial implică integrarea în strategiile de dezvoltare de nivel superior teritorial, respectiv: regional, național, european.

Orientarea strategiilor și politicilor de dezvoltare spațială pe termen lung (2025 - 2030), este condiționată de patru vectori ai dezvoltării asupra cărora există un larg consens atestat atât de experiența elaborării/reactualizării strategiilor de dezvoltare spațială din diferite țări europene, cât și de concluziile rezultate din activitatea rețelei de institute europene de studii prospective:

- (1) populația și resursele de muncă;
- (2) știința și tehnologia;
- (3) restructurarea sectorială;
- (4) viziunea spațială.

Factorii principali care determină dezvoltarea teritoriului județean în contextul amplu teritorial sunt:

- ⇒ poziție geostrategică favorabilă dezvoltării;
- ⇒ județul este cuprins în Regiunea de Dezvoltare Sud-Est, a doua ca mărime dintre regiunile României, având un potențialul de dezvoltare deosebit de complex și de unicitate;

- ⇒ județul este străbătut de rețeaua majoră națională de transport rutier, feroviar, naval pentru care sunt prevederi de dezvoltare ce se constituie în axe de dezvoltare majore pentru teritoriul național și regional;
- ⇒ județul este situat între traseele coridoarelor europene de transport rutier și feroviar;
- ⇒ relațiile funcționale pe multiple planuri existente între municipiul Constanța și celelalte localități din zonă;
- ⇒ cadru natural propice dezvoltării activităților de turism (Marea Neagră, plaje fine și înșorite, fundul mării este nisipos și complet lipsit de pietre, cu pantă foarte mică, lipsa mareelor);
- ⇒ resurse energetice importante;
- ⇒ resurse hidrologice importante.

Documentele strategice pe care se bazează formularea obiectivelor de dezvoltare a teritoriului județean și orizontul de timp la care se referă sunt:

- ⇒ Planul Național de Dezvoltare a României;
- ⇒ Conceptul Național de Dezvoltare Spațială-România 2025;
- ⇒ Legile de aprobare a Secțiunilor P.A.T.N.;
- ⇒ Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est 2014-2020;
- ⇒ Programele Operaționale Sectoriale pentru implementarea axelor prioritare ale P.N.D.;
- ⇒ Strategia Națională de Protecție a Mediului 2004-2025;
- ⇒ Strategia națională privind dezvoltarea serviciilor publice de gospodărie comunală orizont 2030;
- ⇒ Strategia Națională de Management al Riscului la Inundații (H.G. 1854/2005);
- ⇒ Strategia Națională de Gospodărire Durabilă a Deșeurilor 2008-2013;
- ⇒ Strategia de Dezvoltare Durabilă a Agriculturii 2004 orizont 2025;
- ⇒ Strategia Națională pentru Ocuparea Forței de Muncă 2004-2010;

- ⇒ Strategia de Dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța;
- ⇒ Planurile Urbanistice Generale aprobate ale unităților administrativ teritoriale ale județului.

Pentru fiecare obiectiv specific corespunzător domeniilor și subdomeniilor prezentate s-au formulat direcțiile de acțiune și propunerile concrete prin care se realizează fiecare dintre acestea.

4. IMPORTANȚA CONTEXTULUI SUPRATERITORIAL ÎN PLANIFICAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIALĂ

În contextul ultimelor decenii, procesele de descentralizare administrativă, re poziționarea teritoriilor în context regional sau național, dinamica aspectelor economico-sociale și a problemelor legate de protecția mediului natural au necesitat o nouă viziune asupra modului de înțelegere a oportunităților și potențialului resurselor existente și posibil de valorificat atât în context local, cât și global. Astfel, practica planificării spațiale modifică structura teritorială și implică acțiuni strategice durabile de dezvoltare, prin identificarea de politici și definirea de proiecte, dar și prin corelarea acțiunilor și competențelor instituționale.

Schimbările politice, sociale și economice au creat condiții pentru noi tipuri de manifestare urbană și rurală, care trebuie decodate și manipulate în mod strategic spre o viziune globală a teritoriilor, în general. Felul în care comunele își consumă limitele și teritoriul, poziția lor în raport cu natura, felul în care natura a influențat istoric organizarea mediului construit, relația de subordonare între natural și artificial sunt aspecte extrem de importante de analizat pentru a găsi alternative la dezvoltarea actuală. În acest sens, strategiile de dezvoltare spațială bazate pe dinamica spațială a activității umane contemporane aduc un plus de valoare actualelor planuri urbanistice generale.

În cadrul demersului strategic determinat de amenajarea și dezvoltarea teritorială un prim pas este reprezentat de respectarea cadrului instituțional al dezvoltării spațiale și a prevederilor legate de integrarea spațială existente în documentele strategice de planificare spațială la nivel european, regional, național și județean. Cadrul instituțional vizează stabilirea scopurilor, definirea obiectivelor generale și specifice de amenajare și dezvoltare, precum și formularea direcțiilor strategice în vederea îndeplinirii politicilor de dezvoltare și planificare spațială.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Politica de dezvoltare spațială înseamnă intervenția în schimbarea structurii spațiale, în conformitate cu anumite obiective. În acest context se pot defini drept **modalități** de intervenție care au un impact mare asupra dezvoltării spațiale:

- ✦ *planificarea spațială* (amenajarea teritorială) - activitatea de amenajare care se ocupă cu structurile spațiale specifice de utilizare a terenului și cu dezvoltarea infrastructurii;
- ✦ *politica regională* (economică) - cadrul stimulentei financiare, al instrumentelor bugetare ale dezvoltării regionale și al dezvoltării infrastructurii;
- ✦ *integrarea spațială* a politicilor sectoriale și funcționale.

Pentru planificarea spațială, principalele **provocări** sunt reprezentate de:

- schimbarea structurii de proprietate și a condițiilor legislative și de piață (situația proprietății este insuficient clarificată, dificultăți în evaluarea proprietăților imobiliare, posibilități reduse de conversie a terenurilor agricole, insuficiența mijloacelor financiare, inexistența rezervelor pentru o bună gestionare a piețelor imobiliare);
- definirea locului în cadrul sistemului legislativ, administrativ și de planificare (eventuale divergențe între nivelurile ierarhice în procesul decizional, aplicarea reglementărilor legale este anevoioasă, inexistența unui sistem operațional de planificare spațială);
- introducerea de noi reglementări pentru planificarea spațială fără a lua în considerare schimbările fundamentale ale condițiilor de bază ale teritoriilor, reglementări care ar trebui să definească noul loc al politicii regionale și al planificării spațiale în cadrul sistemului administrativ, al economiei și al societății.

Corelarea PATJ cu documente naționale strategice și sectoriale:

La realizarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean s-au luat în considerare principiile europene de dezvoltare spațială care se referă la eurocoridoare, considerate nu doar elemente situate pe un nivel superior al infrastructurii de transport, ci și componente ale infrastructurii tehnice privite în interacțiunea lor cu structura urbană, activitățile economice și mediul înconjurător, generatoare de dezvoltare socio-economică. În elaborarea acestui document au fost considerate repere strategice următoarele **strategii de dezvoltare naționale**:

- ✦ **Planul de Amenajare a Teritoriului Național** – reprezintă sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung pentru întreg teritoriul țării. El este compus din **secțiuni specializate** (secțiunea I – Rețele de transport, Legea nr. 363/2006; secțiunea a II-a – Apa, Legea nr. 171/1997; secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr. 5/2000; secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, Legea nr. 351/2001; secțiunea a V-a – Zone de risc natural, Legea nr. 575/2001; secțiunea a VII-a – Zone turistice, Legea nr. 190/2009) care abordează diferite aspecte care vizează dezvoltarea spațială echilibrată și durabilă, ținând cont și de integrarea regională și continentală.
- ✦ **Conceptul Strategic de Dezvoltare Teritorială România (CSDTR) 2030** – constituie un document strategic privind dezvoltarea teritorială durabilă și integrată pe termen mediu și lung a României. Conceptul asigură un cadru de fundamentare a dezvoltării teritoriale a României, în conexiune cu evoluțiile din spațiul european și internațional și se bazează pe practicile curente în domeniul planificării teritoriale. CSDTR stabilește liniile directoare de dezvoltare teritorială a României la scară regională, interregională, națională prin integrarea relațiilor relevante la nivel transfrontalier și transnațional, corelând conceptele de coeziune și competitivitate la nivelul teritoriului. Scopul acestui document este punerea în evidență, din perspectivă teritorială integrată, a modalităților de valorificare a potențialului național, în vederea recuperării decalajelor de dezvoltare față de țările europene, de a stimula dezvoltarea echilibrată a României și de a consolida rolul României ca stat membru al Uniunii Europene și ca actor activ în zona Europei Centrale și de Est.
- ✦ **Planul Național de Dezvoltare (PND) 2007-2013** – reprezintă un instrument fundamental de diminuare a discrepanțelor în dezvoltarea economică și socială dintre Uniunea Europeană și România. **Priorități naționale** stabilite prin intermediul acestui document sunt următoarele:
 - creșterea competitivității economice și dezvoltarea economiei bazate pe cunoaștere;
 - dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport;
 - protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
 - dezvoltarea resurselor umane, promovarea ocupării și incluziunii sociale și întărirea capacității administrative;
 - dezvoltarea economiei rurale și creșterea productivității în sectorul agricol;

- diminuarea disparităților de dezvoltare între regiunile țării.

✚ **Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2013-2020-2030** – are în vedere îndeplinirea unor obiective strategice pe termen:

- *scurt – orizont 2013* - încorporarea organică a principiilor și practicilor dezvoltării durabile în ansamblul programelor și politicilor publice ale României ca stat membru al U.E.;
- *mediu – orizont 2020* - atingerea nivelului mediu actual al țărilor Uniunii Europene la principalii indicatori ai dezvoltării durabile;
- *lung – orizont 2030* - apropierea semnificativă a României de nivelul mediu din acel an al țărilor membre ale U.E. din punctul de vedere al indicatorilor dezvoltării durabile.

✚ **Strategia națională pentru competitivitate (SNC) 2014-2020** – reprezintă un document strategic care oferă o soluție pentru dezvoltarea economică în România pe termen scurt și mediu, soluție care să permită depășirea obstacolului de a valorifica un potențial competitiv recunoscut pe piață, dar incomplet pus în valoare pentru a crea valoare adăugată și prosperitate sau ceea ce se mai numește „capcana țărilor cu venituri medii”.

✚ **Programul Operațional Sectorial „Creșterea Competitivității Economice”** - este un document negociat cu Uniunea Europeană prin care se urmărește creșterea productivității firmelor românești, în conformitate cu principiile unei dezvoltări durabile și reducerea decalajelor față de productivitatea medie la nivelul UE.

✚ **Programul Operațional Sectorial de Mediu (POS Mediu) 2007-2013** - constituie un document care are drept obiectiv global protecția și îmbunătățirea calității mediului și a standardelor de viață în România, urmărindu-se conformarea cu prevederile acquis-ului de mediu și reducerea decalajului existent între Uniunea Europeană și România cu privire la infrastructura de mediu atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ. Drept **obiective specifice** putem preciza:

- îmbunătățirea calității și a accesului la infrastructura de apă și apă uzată;
- dezvoltarea sistemelor durabile de management al deșeurilor prin îmbunătățirea managementului deșeurilor și reducerea numărului de zone poluate istoric în minimum 30 de județe până în anul 2015;

- reducerea impactului negativ asupra mediului și diminuarea schimbărilor climatice cauzate de sistemele de încălzire urbană în cele mai poluate localități până în anul 2015;
- protecția și îmbunătățirea biodiversității și a patrimoniului natural prin sprijinirea managementului ariilor protejate, inclusiv prin implementarea rețelei Natura 2000 și reducerea riscului de producere a dezastrelor naturale cu efect asupra populației, prin implementarea măsurilor preventive în cele mai vulnerabile zone până în anul 2015.

✚ **Planul Național de Gestionare a Deșeurilor (PNGD)** – document elaborat în baza prevederilor legislației europene și naționale în domeniu și are ca scop crearea cadrului necesar pentru dezvoltarea și implementarea unui sistem integrat de gestionare a deșeurilor, eficient din punct de vedere ecologic și economic. Planul cuprinde obiective, ținte și măsuri pe termen scurt și mediu, precum și unele acțiuni cu termen în anul 2020.

✚ **Programul Național de Dezvoltare Rurală 2007-2013** – constituie un document structurat în obiective generale, obiective strategice și obiective specifice care au drept scop dezvoltarea integrată a comunităților rurale. Fiecărui obiectiv general îi este asociată câte o **axă prioritară** și anume:

- creșterea competitivității sectoarelor agro-alimentar și forestier;
- îmbunătățirea mediului și a spațiului rural prin utilizarea durabilă a terenurilor agricole și forestiere;
- creșterea calității vieții în mediul rural și încurajarea diversificării economiei rurale;

Corelarea PATJ cu documente strategii și programe regionale

✚ **Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est 2007-2013** – are drept obiectiv creșterea PIB regional, creșterea competitivității pe termen lung și a atractivității regiunii pentru investiții, valorificarea patrimoniului ambiental, crearea de noi oportunități de ocupare a forței de muncă și îmbunătățirea condițiilor de viață ale populației.

✚ **Planul de Dezvoltare Regională Sud-Est (PDR) 2014-2020** – este documentul de planificare strategică a Regiunii de Sud-Est care are drept scop orientarea și stimularea dezvoltării economice și sociale la nivel regional pentru perioada de

programare 2014 – 2020. Acesta are rolul de a orienta dezvoltarea regiunii în perioada 2014 – 2020 și de a fundamenta accesul regiunii la Fondurile Structurale și de Coeziune ale Uniunii Europene. De asemenea, prioritățile prevăzute în acest plan regional sunt compatibile cu domeniile de intervenție stabilite în cadrul Programelor Operaționale din România.

- ✚ **Programul Operațional Regional (POR) 2007-2013** – document strategic al cărui obiectiv general este reprezentat de sprijinirea și promovarea dezvoltării locale durabile din punct de vedere economico-social în toate regiunile României prin îmbunătățirea condițiilor de infrastructură și a mediului de afaceri, care pot susține creșterea economică. Obiectivul strategic al POR constă în sprijinirea unei dezvoltări economice, sociale echilibrate teritorial și durabile a regiunilor României, corespunzător nevoilor lor și resurselor specifice, prin concentrarea asupra polilor urbani de creștere, prin îmbunătățirea condițiilor de infrastructură și ale mediului de afaceri pentru a face din regiunile României, în special cele rămase în urmă, locuri mai atractive pentru a locui, a le vizita, a investi și a munci.
- ✚ **Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor Regiunea 2 Sud-Est** - document aprobat prin Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor și al ministrului integrării europene nr. 1364/1499/2006 de aprobare a planurilor regionale de gestionare a deșeurilor.

Corelarea PATJ cu documente și programe județene și zonale

- ✚ **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța** - constituie instrument de bază în planificarea și monitorizarea dezvoltării economice, în îmbunătățirea cadrului și a condițiilor de viață ale comunităților locale prin intervenția în principalele domenii relevante în plan teritorial.
- ✚ **Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor (PJGD)** - a fost realizat pe baza Metodologiei pentru elaborarea planurilor județene de gestionare a deșeurilor aprobată prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 951/2007. Scopul Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor este de a stabili cadrul pentru crearea unui sistem durabil de gestionare a deșeurilor, care să asigure îndeplinirea obiectivelor și țințelor în conformitate cu obiectivele și țințele Planului Național de Gestionare a Deșeurilor, ale Planului Regional de Gestionare a Deșeurilor Regiunea 2 Sud-Est și ale legislației naționale și europene în domeniu.

4.1. DOMENIUL ȚINTĂ CADRUL NATURAL, MEDIU, ZONE DE RISC

4.1.1. CADRU NATURAL

Ghindărești este o comună care face parte din județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satul de reședință, Ghindărești. Comuna este situată la 5 km sud de drumul național DN 2A Hârșova- Constanța, în dreptul kilometrului 131.

Din punct de vedere geografic, comuna Ghindărești este străbătută de paralela 44°37'14" latitudine nordică și de meridianul 28°03'07" longitudine estică, situată în Regiunea de Dezvoltare Sud-Est.

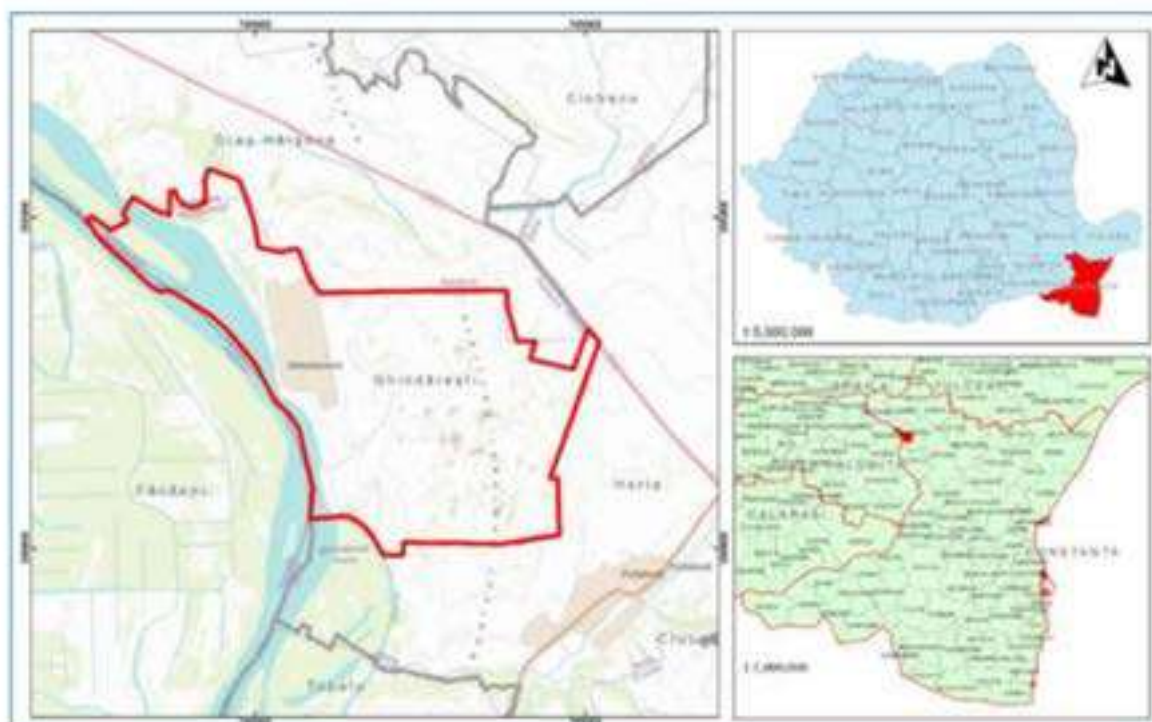
Legătura comunei Ghindărești cu localitățile învecinate și cu drumul național DN 2A se face prin intermediul drumului comunal DC 67.

Principala arteră de circulație ce străbate comuna este drumul comunal DC 67, care străbate localitatea pe direcția nord – sud. Acesta asigură legătura comunei în partea de nord cu orașul Hârșova și cu drumul național DN 2 A (E 60), iar în partea de sud asigură legătura cu comuna Horia și cu drumul județean DJ 223.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Figura nr. 1. Localizarea comunei Ghindărești în județul Constanța



Sursa: Studiu de fundamentare în domeniul protecției mediului

Date geologice – Din punct de vedere geologic, zona aparține Platformei Moesică ce se întinde între Orogenul Carpatic - în vest, aliniamentul reprezentat de Orogenul Carpatic - Orogenul Nord Dobrogean - în nord și Orogenul Balcanic - în sud. Spre est se continuă în șelful Mării Negre.

În fundamentul moesic s-au separat trei compartimente tectonice, cu caracteristici litologice și structurale distincte. Limitele compartimentelor sunt:

- ✓ Compartimentul Valah - falia pericarpatică, Dunăre și falia intramoiesică;
- ✓ Compartimentul Sud-Dobrogean - falia pericarpatică, falia intramoiesică, falia Capidava-Ovidiu și frontiera;
- ✓ Compartimentul Central-Dobrogean - falia pericarpatică, falia Capidava-Ovidiu;
- ✓ falia Peceneaga-Camena.

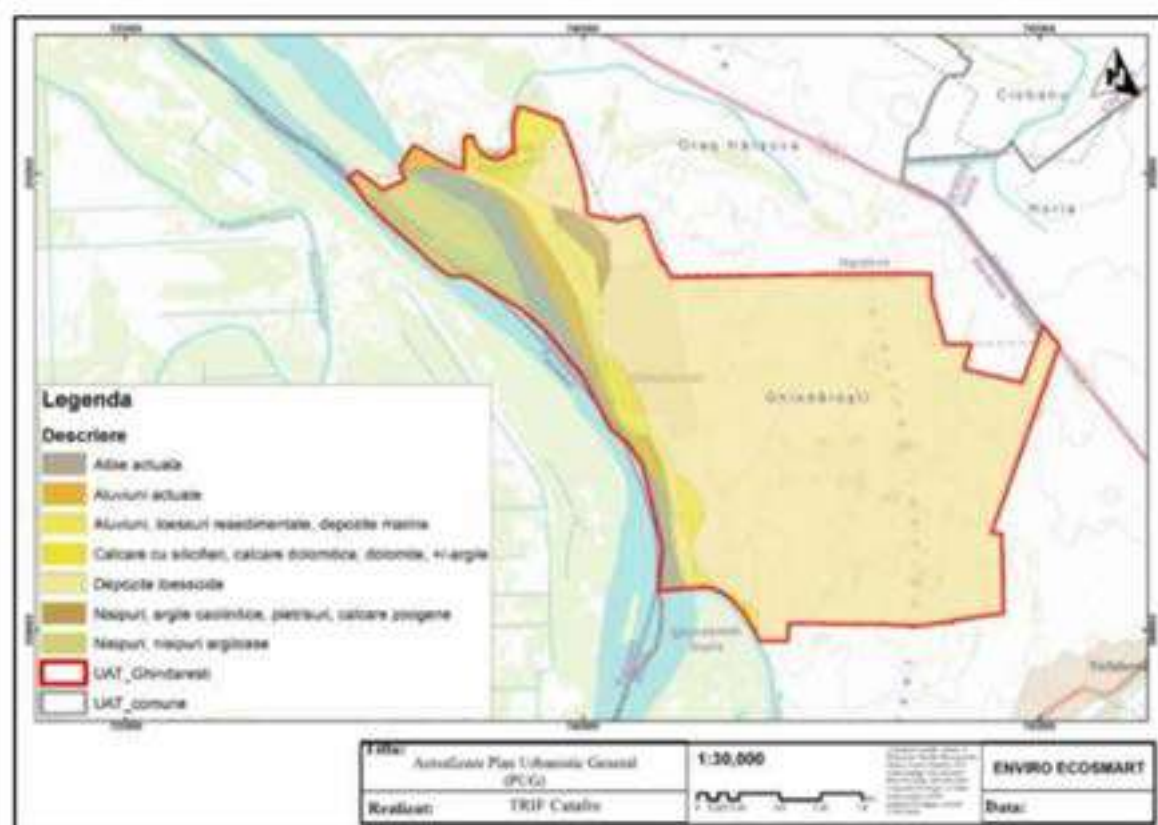
REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Teritoriul este foarte interesant din punct de vedere geologic, reprezentând un adevărat mozaic. La sud se află o cuvertură de loess și calcarele jurasice așezate pe un fundament de șisturi verzi. În mare măsură, sedimentele calcaroase conțin urme ale viețuitoarelor jurasice.

Răspândirea mare a calcarelor a favorizat apariția în timp a numeroase forme carstice, expuse etajat, pe mai multe nivele de carstificare - din jurasic, baremian, eocen și sarmațian, devenite fosile. În peisajul dealurilor se evidențiază interfluviile netede sau ușor ondulate și relieful carstic actual și anteloessian, alcătuit din forme endocarstice - depresiuni carstice endoreice, polii nedrenate, doline, lapiezuri, văi cu aspect de chei etc.

Figura nr. 2. Harta geologică din comuna Ghindărești



Sursa: Studiu de fundamentare în domeniul protecției mediului

Calitatea solurilor

Calitatea terenurilor agricole cuprinde atât fertilitatea solului, cât și modul de manifestare a celorlalți factori de mediu față de plante. Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate, diferențiate după nota de medie de bonitare (clasa I – 81-100 puncte clasa a V-a – 1-20 puncte).

Clasele de calitate ale terenurilor dau preabilitatea acestora pentru folosințele agricole. Numărul de puncte de bonitare se obține printr-o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a unui teren, exprimând favorabilitatea acestuia pentru cerințele de existență ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Categoriile de folosință sunt direct influențate de deversările de substanțe chimice periculoase, depozitățile de deșeuri, tratamente și fertilizări realizate fără fundamentare agro-pedologică, agrotehnică, necorespunzătoare, la care se adaugă degradările naturale ale calității solului. Terenurile agricole se grupează în cinci clase de calitate, diferențiate după nota medie de bonitare.

Cele cinci clase de calitate indică preabilitatea terenurilor pentru folosințele agricole. Numărul punctelor de bonitare exprimă favorabilitatea terenului față de cerințele de viață ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Date meteo-climatice

Teritoriul comunei Ghindărești se află în zona de topoclimat dunărean a climatului temperat continentală.

Din analiza elementelor climatice (temperatura, precipitații și vânturi) pe teritoriul județului Constanța se disting trei topoclimate de bază:

1. **topoclimatul stepic**, situat în zona centrală a județului, caracterizat prin ariditate, amplitudini anuale și diurne mari, media anuală a precipitațiilor variind între 400 – 450 mm;
2. **topoclimatul litoralului**, caracterizat printr-o temperatură relativ omogenă, frecvența brizelor marine, prezintă cel mai scăzut nivel de precipitații 350 – 400 mm;

3. **topoclimatul zonei dunărene**, situat în vestul județului prezintă influența brizelor dunărene, variații de temperatură și umiditate de la sud la nord, precipitațiile fiind de 400–450 mm.

Temperatura aerului este elementul climatic asupra căruia se manifestă mai intens influența Dunării, și de aceea se constată o întârziere a perioadei de răcire și încălzire a aerului, ceea ce face ca toamnele să fie lungi și călduroase, iar primăverile întârziate și mai răcoroase.

Particularitățile climatice ale teritoriului dobrogean în această zonă evidențiază un grad de continentalism pronunțat caracterizat prin oscilații valorice mari diurne și anuale ale temperaturii aerului, prin umezeală redusă și cantități mici de precipitații. Aici se manifestă nuanța pontică cu ploi rare dar torențiale. În baza datelor consemnate de stația meteorologică Hârșova pe o perioadă mai mare de timp putem evidenția principalele caracteristici climatice ale zonei.

Temperatura maximă absolută a fost de 39,5° C - înregistrată la 22.08.1952. Temperatura minimă absolută a fost de -23,6° C - înregistrată la 05.02.1954.

Regimul vânturilor este accentuat, dominante fiind vânturile de NE. masele de aer puse în mișcare de vânturi se mulează pe formele majore ale reliefului (platouri, valea Casimcei, relieful în chei), căpătând, uneori, direcții și intensități diferite, cu efecte și asupra culturilor din zonă.

Frecvența mare a vânturilor (NE-V) și mai ales valoarea ridicată a vitezelor medii (între 6 – 10 m/sec.) reprezintă un potențial energetic important, nevalorificat până în prezent, în condițiile nivelului tehnic actual.

La nivelul întregii zone se remarcă, de asemenea, o frecvență mică a fenomenelor de furtună puternică, înregistrate la intervale mari de timp (câțiva ani).

Regimul precipitațiilor

Precipitațiile prezintă valori anuale cuprinse între 350 mm și 475 mm, situând Constanța între regiunile cele mai aride din țară. Valorile scăzute se datorează continentalizării maselor de aer în deplasarea lor de la vest spre est și a condițiilor locale particulare (altitudini reduse, bazinul Mării Negre).

Raportul dintre precipitații și temperatură indică perioadele de secetă, de uscăciune și perioadele umede. Perioadele de secetă sunt mai lungi în sudul județului.

Secetele se produc frecvent în condiții de maxim barometric, cu vânt slab și temperaturi ridicate.

Iarna influența anticiclonului siberian determină cantități mici de precipitații, în județul Constanța înregistrându-se cel mai mic număr de zile cu zăpadă de pe teritoriul țării (5 zile la Mangalia).

Stratul de zăpadă prezintă numeroase variații atât spațiale cât și temporale. Durata medie anuală de înzăpezire este 24 zile în zona litoralului și 28 zile în interiorul județului. Grosimile medii ale stratului de zăpadă ating valori maxime în decada a treia a lunii februarie.

Regimul eolian

Regimul eolian este caracterizat în comuna Ghindărești de o frecvență mare a zilelor cu vânt, variația direcțiilor și o medie a vitezelor mai ridicată. Din datele de sinteză deținute pe o perioadă mai mare de timp (10-40 ani), rezultă următoarele caracteristici ale regimului eolian din zona comunei:

- frecvență mare a vânturilor (87%) și o variație mare a direcțiilor având însă ca dominante nordul (17,3%), sud-estul (15,3%) și nord-vestul (13,6%). În anotimpul rece domină vânturile din nord și nord-est, iar în anotimpul cald valori mari înregistrează și vânturile din sud-est și sud. Viteza medie înregistrează valori mari comparativ cu alte zone geografice, mai ales în anotimpul rece. Circulația aerului cu o viteză mai mare de 2 m/s deține ponderea cu 64,6%, valoare ce poate fi luată în calculul potențialului energetic eolian al zonei.
- Frecvența și viteza vântului pe direcții constituie un factor important în condiționarea unor soluții urbanistice legate de dezvoltarea unor zone funcționale și protejarea față de sursele de poluare.

Rețeaua hidrografică – Din punct de vedere hidrografic, comuna Ghindărești este dominată de prezența fluviului Dunărea. În zona comunei fluviul Dunărea are o lățime de aproximativ 400 m și adâncime de 8 m.

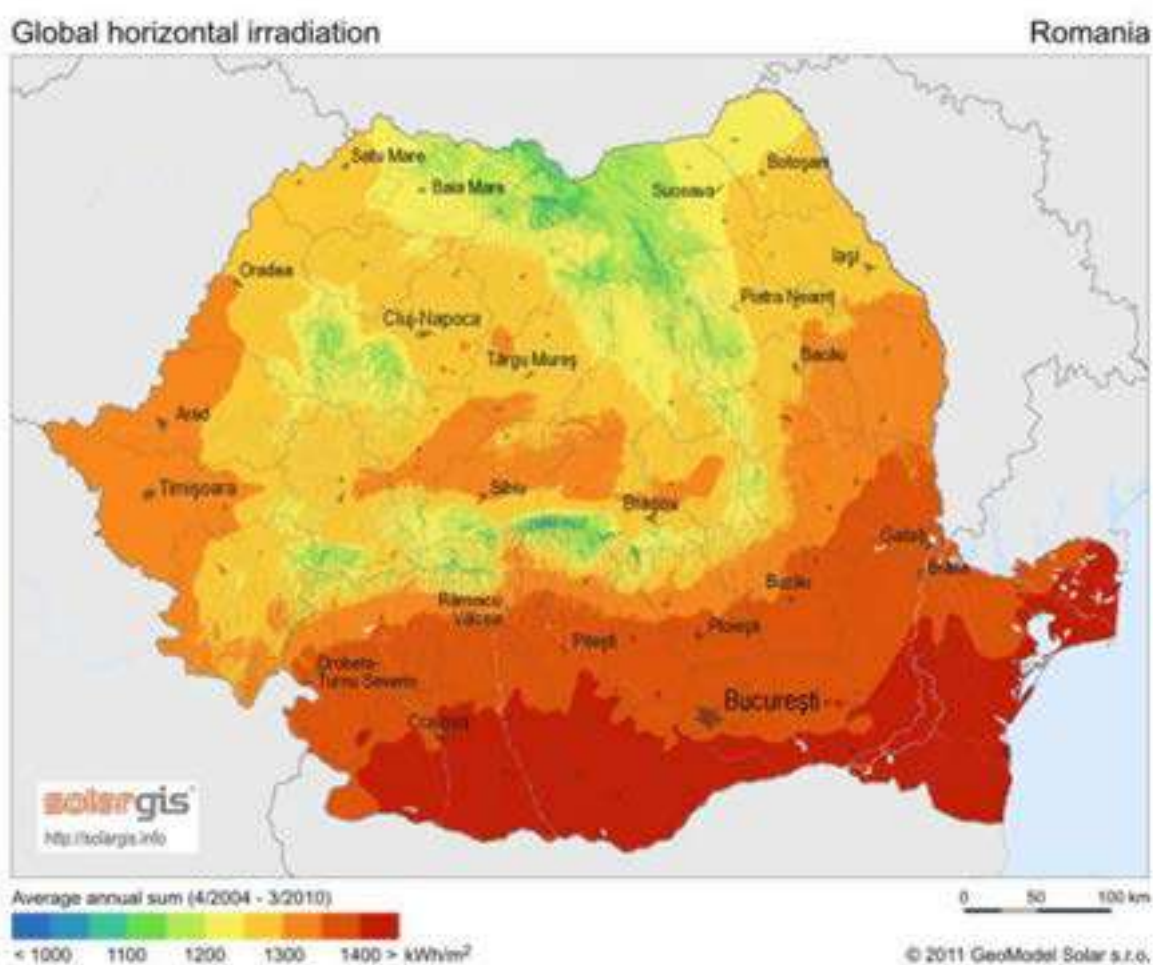
Valea Dunării este asimetrică, curge de la sud spre nord, malul Dobrogean fiind înalt și abrupt, fără terase. Datorită faptului că traversează o multitudine de regiuni naturale, cursul inferior al Dunării este împărțit în cinci sectoare: defileul carpatic, sectorul sud-pontic, sectorul pontic oriental cu bălți, sectorul predobrogean (Ghindărești) și sectorul deltaic.

Regimul hidrologic al Dunării este influențat de nivelul precipitațiilor și de afluenții pe care îi primește. Regimul hidrologic alimentat de ploi și zăpezi a făcut posibilă navigația

Comuna Ghindărești este localizată într-o zonă cu potențial solar foarte bun, beneficiind de 210 zile însorite pe an și un flux anual de energie solară cuprins între 1400 kWh/mp/an și 1500 kWh/mp/an.

Astfel în funcție de datele obținute s-a întocmit harta radiației solare a României. Harta cuprinde distribuția fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente pe suprafața orizontală pe teritoriul României.

Figura nr. 4. Potențialul solar al României



Sursa: ANM, NASA, JRC și Meteotest, 2011

Din hartă se disting trei zone de interes deosebit pentru aplicațiile electroenergetice ale energiei solare:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Primul areal, care include suprafețele cu cel mai ridicat potențial acoperă Dobrogea și o mare parte din Câmpia Română;
- Al doilea areal, include nordul Câmpiei Române, Podișul Getic, Subcarpații Olteniei și Munteniei o bună parte din Lunca Dunării, sudul și centrul Podișului Moldovenesc și Câmpia și Dealurile Vestice și vestul Podișului Transilvaniei;
- Cel de-al treilea areal, cu potențialul moderat, acoperă cea mai mare parte a Podișului Transilvaniei, nordul Podișului Moldovenesc, Zona Subcarpaților de curbură și a Dealurilor Subcarpatice de sud-est și Rama Carpatică.

Comuna Ghindărești se situează în primul areal, cu un potențial foarte bun pentru aplicațiile electroenergetice ale energiei solare – între 1400 și 1500 kWh/mp/an.

Energia vântului

Distribuția pe teritoriul României a vitezei medii a vântului scoate în evidență ca principală zonă cu potențial energetic eolian aceea a zonei Dobrogei, unde viteza vântului poate depăși 8 m/s. În această zonă este inclusă și comuna Ghindărești.

Obiectivul general

Principalul obiectiv care derivă din diagnosticul caracteristicilor naturale ale județului Constanța constă în conservarea patrimoniului natural și revitalizarea zonelor degradate.

Obiectivele specifice sunt reprezentate de:

- protecția și conservarea biodiversității, având în vedere specificul județului, unde se pot identifica diferite grade de vulnerabilitate a zonelor umede și a ihtiofaunei asociate.
- managementul durabil al resurselor naturale, îndeosebi valorile peisagistice rezultate din întrepătrunderea caracteristicilor naturale și a activităților umane, din ariile naturale protejate de interes comunitar (Natura 2000);
- protejarea și conservarea patrimoniului natural de interes național, declarat prin Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunea a III-a, Zone protejate, prin păstrarea și extinderea zonificărilor instituite în vederea gestionării corespunzătoare a ariilor naturale protejate;

- conservarea habitatelor naturale și seminaturale care susțin diversitatea biologică; protejarea domeniului forestier și a zonelor umede; utilizarea durabilă a resurselor minerale;
- aplicarea normelor și prevederilor europene privind agricultura ecologică, pentru a susține dezvoltarea diverselor ecosisteme specifice, incluzând respectarea standardelor pentru protejarea solului, prin menținerea structurii și conținutului în substanțe organice.

Directii de acțiune/măsuri

- corelarea măsurilor locale cu alte documente programatice, specifice domeniului cadru natural, precum Strategia Națională pentru Conservarea Biodiversității, realizată de către Ministerul Mediului și Pădurilor în anul 2000;
- arealul colinar se remarcă prin fragmentarea hipsometrică a părții nordice a județului, impunând astfel măsuri privind împăduriri ale arealelor afectate de fenomene erozionale, pentru a evita degradarea terenurilor; la nivelul anului 2009, 54% din suprafețele forestiere regenerate erau reprezentate de împăduriri, fiind superioare regenerărilor naturale;
- reconstrucția ecologică a terenurilor degradate și ameliorarea calității solurilor în scopul creșterii productivității terenurilor, cu pretabilități diferite pentru exploatarea agricolă.

4.1.2. MEDIU

Obiectiv general este reprezentat de protejarea și îmbunătățirea calității mediului, în conformitate cu nevoile economice și sociale ale județului, conducând astfel la îmbunătățirea semnificativă a calității vieții.

Obiective specifice

- îmbunătățirea calității factorilor de mediu, prin acțiuni de limitare și/sau eliminare a impactului negativ al activităților antropice;
- eliminarea sau atenuarea consecințelor poluării și asigurarea îmbunătățirii calității aerului, apei, solului, diminuarea presiunii antropice asupra acestora;

- monitorizarea integrată a factorilor de mediu privind calitatea atmosferei, calitatea solurilor sub aspectul poluării chimice, calitatea apelor uzate evacuate în emisari, supravegherea radioactivității factorilor de mediu.

Direcții de acțiune/măsuri

Protecția și îmbunătățirea calității factorilor de mediu pentru cei trei factori de mediu (aer, apă, sol) reprezintă principalele direcții de acțiune, pentru care sunt necesare măsuri privind dezvoltarea unui sistem eficient de monitorizare și control al calității apei, aerului și solului, pentru reducerea riscului de poluare industrială (tehnologii moderne) și de poluare menajeră (dezvoltarea infrastructurii de utilități, a sistemelor de gestionare a deșeurilor):

- reducerea poluării atmosferei;
- reducerea poluării resurselor de apă (de suprafață și freatice);
- reducerea poluării solului.

Resursele de apă - Apele de suprafață - rețeaua hidrografică a spațiului hidrografic Dobrogea - Litoral cuprinde 16 cursuri de apă permanente. Lungimea totală a cursurilor de apă permanente de pe întregul teritoriu este de 572 km.

Repartiția pe bazine hidrografice este următoarea: 71% aparțin bazinului Litoral și 29% bazinului Dunării. Repartiția pe zone indică faptul că 90% din lungimea totală a cursurilor de apă revine Dobrogei de Nord și 10% Dobrogei de Sud.

Pe teritoriul comunei Ghindărești, resursele de apă sunt: apele de suprafață – în principal fluviul Dunărea – rezervele de apă existente în straturi acvifere freatice și straturi de mare adâncime în cadrul bazinului hidrografic al Dunării.

Calitatea apei potabile - repartizarea neuniformă a resurselor de apă, gradul insuficient de regularizare a debitelor pe cursurile de apă, poluarea semnificativă a unor râuri interioare reprezintă principalii factori care determină ca zone importante să nu dispună de surse suficiente de alimentare cu apă în tot cursul anului, mai ales în perioadele de secetă sau în iernile cu temperaturi scăzute.

Calitatea apelor freatice - este condiționată de prezența amoniului care înregistrează valori în creștere în ultimii ani, a metalelor și a micropoluantilor organici mai puțin solubili în apă, rezultați, în principal, utilizării pesticidelor, a deversărilor chimice necontrolate, care afectează gradul de poluare a freaticului.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv sectorial avut în vedere pentru protecția apelor de suprafață și a apelor subterane îl constituie asigurarea protecției factorului de mediu apă și îmbunătățirea calității acestuia și a standardelor de viață din județul Constanța, în conformitate cu acquis-ul comunitar de mediu.

În categoria **obiectivelor specifice** include:

- epurarea corespunzătoare a apelor uzate provenite de la gospodării și de la activitățile curente;
- reducerea impactului produs de deversarea apelor uzate menajere neepurate și insuficient epurate provenite din localitățile rurale în cursurile de apă receptoare;
- încadrarea în standardele de calitate a emisiilor de impurificatori din apele evacuate de diverse unități industriale, în emisarii naturali și/sau în rețelele de canalizare ale comunei Ghindărești;
- diminuarea cantității de fertilizatori și a pesticidelor provenite din activitățile agricole care poluează apele de suprafață dar și pe cele subterane;
- reconstrucția ecologică a principalelor cursuri de apă;
- protejarea corpurilor de apă utilizate sau care vor fi utilizate pentru captarea apei destinate consumului uman.

Măsuri pentru managementul durabil al resurselor de apă:

- realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare, eficientizare a stațiilor de epurare; indicatorii de calitate ai apelor uzate epurate ce vor fi evacuate în receptorii naturali de pe teritoriul județului, se vor încadra în limitele impuse prin H.G.R. nr. 188/2002, Anexa 3-NTPA 001/2002, modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005;
- modernizarea echipamentelor pentru alimentarea cu apă și reabilitarea stațiilor de tratare pentru apă potabilă;
- găsirea unor soluții eficiente de distribuie a apei potabile în sistem centralizat și restrângerea treptată a alimentărilor individuale cu apă din subteran;
- extinderea rețelelor de distribuție apă potabilă și a sistemelor de canalizare;

- măsuri de protecție a apelor de suprafață și a pânzelor freatice împotriva poluării cu fertilizatori și pesticide (se propune ca responsabilitatea acestor măsuri să revină autorităților locale, Regiei Autonome Apele Române și direcțiilor agricole);
- executarea de perdele de vegetație arboricolă;
- aplicarea măsurilor pentru atingerea standardelor europene în domeniu, Conform Directivei Cadru în domeniul apelor (2000/60/EC), toate apele din România trebuie să atingă "starea bună" (respectiv clasa de calitate I și II), prin re tehnologizarea unităților poluante, implementarea Codului de Bune Practici Agricole la fermele agricole, controlul utilizării îngrășămintelor și pesticidelor. Directiva 91/676/EEC privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole a fost transpusă în legislația românească prin HG 964/200 care aprobă Planul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole.

Calitatea solului

Categoriile de folosință sunt direct influențate de deversările de substanțe chimice periculoase, depozitățile de deșeuri, tratamente și fertilizări realizate fără fundamentare agro-pedologică, agrotehnică, necorespunzătoare, la care se adaugă degradările naturale ale calității solului. Terenurile agricole se grupează în cinci clase de calitate, diferențiate după nota medie de bonitare. Cele cinci clase de calitate indică pretabilitatea terenurilor pentru folosințele agricole. Numărul punctelor de bonitare exprimă favorabilitatea terenului față de cerințele de viață ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Potrivit criteriului de împărțire a solurilor în cinci clase, după gradul de fertilitate, acestea sunt:

- *Clasa I:* solurile cu fertilitate foarte bună - reprezintă terenurile fără limitări în cazul utilizării ca arabil și cuprinde terenurile din zonele relativ plane de câmpie. Aceste terenuri sunt în cea mai mare parte amenajate pentru irigații și echipate cu lucrări de desecare care asigură un drenaj bun al apelor subterane;
- *Clasa a II-a:* solurile cu fertilitate bună - cuprinde terenurile cu limitări reduse în cazul utilizării ca arabil situate aproape în totalitate în lunci. Factorii care limitează încadrarea terenurilor arabile în această clasă sunt: adâncimea apei freatice la 2-3 m; textura de suprafață a solului fie nisipoasă, fie lutoargiloasă; salinizare și alcalizare slabă; neuniformitatea terenului. Este clasa cea mai răspândită în cadrul zonei;

- *Clasa a III-a:* solurile cu fertilitate mijlocie - este constituită din terenuri cu limitări moderate în cazul utilizării ca arabil situate preponderent în zonele de luncă;
- *Clasa a IV-a:* solurile cu fertilitate slabă - cuprinde terenuri cu limitări severe în cazul utilizării la arabil situate în câmpia joasă a Siretului. Limitele severe sunt determinate în principal de nivelul ridicat al apelor freatice, de salinizare și alcalizarea pe suprafețe mici etc.
- *Clasa a V-a:* solurile cu fertilitate foarte slabă - Terenurile de acest tip sunt situate în luncă, pe depozite fluviatile, cu textură variind de la lutoasă la argilooasă. Apa freatică este situată între 1 și 3 m adâncime. Învelișul de sol are în compoziție, aproape în exclusivitate, solonceacuri și solonețuri, deci soluri cu salinizare și alcalizare extrem, greu sau imposibil de ameliorat.

La nivelul comunei Ghindărești ponderea ce mai mare o reprezintă soluri încadrate în clasele I, II și III de calitate.

Calitatea solului este afectată într-o măsură mai mică sau mai mare de una sau mai multe restricții. Influențele dăunătoare ale acestora se reflectă în deteriorarea caracteristicilor și a funcțiilor solurilor, respectiv în capacitatea lor bioproductivă, dar, ceea ce este și mai grav, în afectarea calității produselor agricole și a securității alimentare, cu urmări serioase asupra calității vieții omului. Aceste restricții sunt determinate, fie de factori naturali (climă, formă de relief, caracteristici edafice etc.), fie de acțiuni antropice agricole și industriale; în multe cazuri factorii menționați pot acționa împreună în sens negativ și având ca efect scăderea calității solurilor și chiar anularea funcțiilor acestora.

Principalele restricții ale calității solurilor sunt următoarele:

- sărăturarea – în cadrul terenurilor joase cu drenaj natural slab și cu apă freatică mineralizată, la mică adâncime;
- pseudogleizarea – zonele unde apa din precipitații stagnează la suprafața solului;
- gleizarea – zonele din lunci unde apa freatică stagnează alternând procesele de oxidare cu cele de reducere;
- poluarea cu deșeuri organice și anorganice – în apropierea localităților datorită managementului defectuos al deșeurilor;
- acidifierea – aplicare de îngrășăminte cu efect acidifiant pe soluri cu reacție cu tendință de acidifiere;

- carența de elemente nutritive – fermierii ce practică agricultură intensivă fără să țină cont de necesitățile plantei și aprovizionarea solului cu nutrienți, precum și erodarea stratului fertil de la suprafața solului și depunerea acestuia în baza versantului;
- fertilizări neraționale – fermierii aplică îngrășăminte la recomandarea firmelor distribuitoare și nu în urma unui plan de fertilizare ce corelează necesitățile plantei, cu recolta scontată și nivelul de aprovizionare al solului cu nutrienți;
- tehnici agricole necorespunzătoare;
- împăduriri pe terenuri de calitate superioară fără întocmirea de studii pedologice.

Obiectivul sectorial este reprezentat de protecția solului față de efectele negative ale fenomenelor naturale și ale activităților umane și ameliorarea stării de calitate a acestuia.

Drept **obiective specifice** precizăm:

- reducerea suprafețelor contaminate în urma activităților poluante;
- reducerea impactului pesticidelor, îngrășămintelor chimice și a produselor fitosanitare asupra solului;
- diminuarea fenomenului de eroziune asupra solului;
- retehnologizarea amenajărilor de îmbunătățiri funciare;
- reabilitarea terenurilor afectate de degradare prin sărăturare și acidifiere.

Măsurile care trebuie îndeplinite pentru reducerea poluării solului, dar și pentru o folosire optimă și eficientă a resurselor de sol sunt:

- îmbunătățirea calității solului prin închiderea depozitelor municipale de deșeuri neconforme cu standardele U.E.;
- implementarea la nivel local a obligațiilor privind gestionarea deșeurilor (conform Legii nr. 27/2007 care modifică Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea și modificarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor), respectarea HG 349/2005, privind depozitarea deșeurilor;
- asocierea locală pentru facilitarea accesării de fonduri europene care au ca scop implementarea și operarea unui sistem integrat de management al deșeurilor.

Măsurile care vizează managementul deșeurilor urmăresc:

- colectarea selectivă, reciclarea și valorificarea fracțiilor recuperabile din deșeurile menajere și a celor asimilabile;
- reducerea cantității de deșeuri menajere depozitate;
- reducerea cantității de deșeuri periculoase;
- reducerea impactului depozitelor de deșeuri industriale asupra solului, subsolului și a apelor subterane în zona depozitelor de deșeuri industriale prin redarea în circuitul natural/economic a suprafețelor afectate;
- creșterea gradului de valorificare a deșeurilor.

Transport durabil – Teritoriul administrativ al localității **Ghindărești** este străbătut de drumul comunal DC 67. Acesta asigură legătura comunei în partea de nord cu orașul Hârșova și cu drumul național DN 2 A (E 60), iar în partea de sud asigură legătura cu comuna Horia și cu drumul județean DJ 223.

În privința rețelei feroviare, comuna Ghindărești nu are acces direct la căile ferate.

Accesul indirect se face prin linia Medgidia - Nicolae Bălcescu - Tîrgușor - Cogealac - Mihai Viteazu - Babadag - Tulcea.

Pentru acest subdomeniu cel mai reprezentativ **obiectiv sectorial** este dezvoltarea unei infrastructuri durabile de transport, în vederea protejării factorilor de mediu.

Drept **obiective specifice** precizăm:

- diminuarea poluării factorilor de mediu cu emisiile generate de traficul rutier;
- realizarea de campanii de promovare a modalităților de transport alternativ.

4.1.3. ZONE DE RISC

Obiectiv sectorial este dat de creșterea siguranței populației față de riscurile naturale (inundații, alunecări de teren și cutremure). În categoria **obiectivelor specifice** enumerăm:

- realizarea măsurilor de protecție împotriva inundațiilor și de diminuare a riscurilor producerii inundațiilor;

- prevenirea și atenuarea efectelor alunecărilor de teren;
- protecția construcțiilor din unitățile administrativ teritoriale față de riscul seismic.

Pe teritoriul comunei Ghindărești în conformitate cu elementele cadrului natural pot fi sesizate următoarele categorii de riscuri:

- **riscuri naturale:** risc seismic, risc de inundabilitate, risc de instabilitate, risc geotehnic;
- **riscuri antropice:** calitatea apei potabile, depozitarea deșeurilor.

Conform „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc”, aprobat prin legea nr. 575/2001 și anexele nr. 1 – 7 – parte integrantă la prezenta lege, amplasamentul studiat, comuna Ghindărești, județul Constanța, este încadrat după cum urmează:

- intensitate seismică, exprimată în grade MSK: VII (anexele nr. 2 și 3);
- inundații: pe torenți (anexele nr. 4, 4a și 5);
- alunecări de teren (anexele nr. 6, 6a și 7) - potențial de producere a alunecărilor: scăzut.

La nivelul județului Constanța, prin schema riscurilor au fost identificate următoarele dezastre naturale care pot afecta local, regional sau integral județul:

a) Fenomene meteorologice periculoase

Inundațiile – posibilitatea maximă de producere a inundațiilor este în perioada aprilie-iunie cu accent pe luna aprilie și în perioada septembrie-octombrie.

Cauza inundațiilor o constituie creșterea debitelor râurilor din interiorul județului, care au caracter torențial și sunt datorate ploilor abundente și îndelungate, precum și suprapunerea unor ploi peste stratul de zăpadă urmată de topirea bruscă a acesteia. În cazul comunei Ghindărești, inundațiile au fost semnalate rar, în zona situată de-a lungul văilor.

Ploi torențiale abundente de lungă durată – de regulă au loc în perioadele mai-iulie și octombrie-noiembrie. Din analiza ploilor abundente în intervalul 1990-1998 se poate concluziona că la debite de 5-40 l/m.p./h au fost afectate prin inundare localitățile, datorită creșterii bruște a debitului unor torente care au colectat apa pluvială de pe versanți, fiind transformați în viitură.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

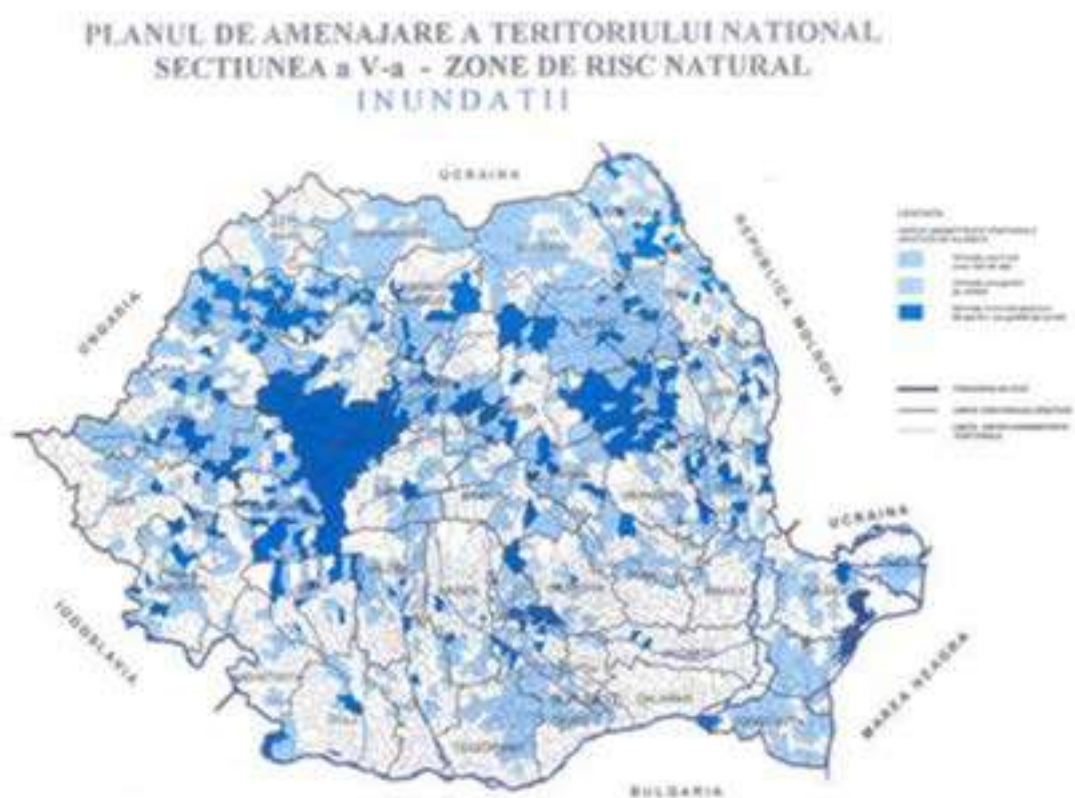
COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Căderi masive de zăpadă și polei – în regiune, mediile absolute ale temperaturii aerului au fost de 38.5° C, înregistrate pe data de 10 iulie 1927, iar minimele absolute au fost de -25.0° C, înregistrate pe data de 10 februarie 1929. Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 73.2 zile.

Furtuni și căderi de grindină – în județ sunt predominante vânturile din direcția nord și est cu viteza medie de 3.8 m/s, fiind posibile și furtuni cu rafale mai mari de 14 m/s și intensificări bruște de peste 22 m/s. Căderile de grindină se produc de regulă în lunile iunie-iulie.

Conform „Planului de amenajare a teritoriului Național, secțiunea a V-a, zone de risc natural – inundații” - riscul la inundații există pe cursurile de apă (zona Ghindărești) și este semnificativ, datorat scurgerilor de torenți.

Figura nr. 5. Zone de risc natural - Inundații



Sursa: Studiul geotehnic al comunei Ghindărești

Obiectivul general al domeniului riscurilor naturale din județ, decurge din „Strategia Națională de Protecția Mediului pentru perioada 2004 – 2025”, și anume „protecția și

valorificarea durabilă a elementelor mediului natural, prin identificarea, atenuarea și anihilarea efectelor distructive ale riscurilor naturale, în scopul gestionării eficiente a resurselor materiale".

Obiectivele strategiei de management al inundațiilor sunt:

- *obiective sociale* care urmăresc protejarea populației și a comunităților umane împotriva inundațiilor prin asigurarea unui nivel acceptabil de protecție a populației;
- *obiective economice* care urmăresc protecția împotriva inundațiilor a infrastructurii economice existente și garantarea satisfacerii oportunităților economice ale generațiilor viitoare;
- *obiective de mediu* care urmăresc ca prin realizarea strategiei de management al inundațiilor să se atingă obiectivele economice și sociale, cu păstrarea echilibrului între dezvoltarea economico-socială și mediu.

Măsurile propuse pentru atingerea acestor obiective specifice pot fi structurate astfel:

- **măsuri de prevenire:**
 - planificarea și controlul utilizării terenului și a dezvoltării rurale;
 - regulamente de construcție specifice pentru zonele expuse riscului la inundații;
 - restaurarea câmpiilor inundabile și a zonelor umede, stabilizarea malurilor cursurilor de apă;
 - reîmpăduriri pentru stabilizarea solului.
- **măsuri de protecție:**
 - acumularea apelor în amonte;
 - lucrări de control al apei în aval;
 - lucrări de apărare la inundații;
 - creșterea capacității de transport a albiilor cursurilor de apă.
- **măsuri de protecție și capacitate de adaptare:**
 - existența hărților de risc la inundații;

- prognoza și avertizarea la inundații;
- informarea și educarea publicului;
- planuri și acțiuni pentru situațiile de urgență;
- politica de asigurare.

Alunecările de teren – deși județul Constanța are un relief accidentat, riscul alunecărilor și prăbușirilor de teren este real.

De asemenea, pe teritoriul județului Constanța, procesele geomorfologice sunt reprezentate cu precădere prin sufoziuni, tasări, procese eoliene în câmpurile tabulare, la care se adaugă cele specifice luncilor.

În aceasta situație este necesar a se evita amplasarea de construcții în imediata apropiere a ravenelor, a aflorimentelor, a zonelor în care apar indicii cum că s-ar produce alunecări de teren (taluzuri), sau pe terenuri în pantă, constituite din pământuri loessoide.

Conform „Planului de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunea a V-a, zone de risc natural – alunecări de teren” - potențialul de producere al alunecărilor de teren este – preponderent scăzut cu probabilitate de alunecare redusă.

În zona comunei Ghindărești, fenomenul de alunecare este scăzut spre inexistent.

În analiza factorilor care ajută la stabilirea fenomenelor de instabilitate prezentăm următoarele aspecte:

- ⇒ *factorul litologic* - este reprezentat prin: terenuri sensibile la umezire;
- ⇒ *factorul geomorfologic* - este reprezentat de zona cu versanți și văi aferente. Acolo unde nu sunt amenajări în vederea colectării și evacuării apelor meteorice care se scurg haotic pe pantă și produc șiroiri, ce duc la formarea ravenelor în versanți;
- ⇒ *factorul hidrogeologic* - este subliniat de oscilațiile nivelului apei subterane pe teritoriul comunei;
- ⇒ *factorul seismic* - include teritoriul administrativ al comunei Ghindărești în zona cu grad 7 de intensitate macroseismică.

Figura nr. 6. Zone de risc natural – alunecări de teren

- îmbunătățirea regimului de scurgere a apelor de suprafață pe versanți prin lucrări de colectare și evacuare a apei;
- captarea izvoarelor de coastă cu debit permanent prin lucrări de drenaj pe versanți;
- lucrări pedoameliorative (nivelare-modelare, astuparea crăpăturilor) pe versanți afectați de alunecări active și pe terenuri cu alunecări stabilizate;
- reconstrucția ecologică a pădurilor deteriorate de factorii naturali, prin împăduriri specifice care să prevină alunecările de teren.

4.2. DOMENIUL ȚINTĂ ZONE PROTEJATE-TURISM

Patrimoniul natural al comunei Ghindărești cuprinde 2 situri de importanță comunitară ce fac parte din Rețeaua europeană „Natura 2000” (N2000) și o rezervație naturală.

Arii naturale protejate ce se suprapun cu unitatea administrativă a comunei:

- ROSPA0017 Canaralele de la Hârșova - suprafața totală = 7406 ha:
 - Județul Constanța: Ghindărești (13%), Hârșova (12%)
- ROSCI0022 Canaralele Dunării;
- Rezervația Naturală Celea Mare - Dealul Ene.

CANARALELE DE LA HÂRȘOVA (ROSPA0017)

- Longitudine 27.924444;
- Latitudine 44.676944;
- Suprafață (ha) - 7406.40.

Acest sit găzduiește efective importante ale unor specii de păsări protejate. Conform datelor avem următoarele categorii:

- a) număr de specii din Anexa 1 a Directivei Păsări: 37;

b) număr de alte specii migratoare, listate în anexele Convenției asupra speciilor migratoare (Bonn): 33;

c) număr de specii periclitare la nivel global: 4.

Situl este important pentru populațiile cuibăritoare ale speciilor următoare: vânturel de seară, dumbrăveancă, pasărea ogorului, uliu cu picioare scurte, ciocănitoare verzuie, acvilă pitică, ciocănitoare de grădină, șerpar, ciocârlie de bărăgan, sfrâncioc cu frunte neagră, sfrâncioc roșiatic, gaie neagră.

Situl este important în perioada de migrație pentru speciile: rațe, gâște, răpitoare. Situl este important pentru iarnă pentru următoarele specii: gâscă cu gât roșu, codalb.

Aria naturală protejată Canaralele de la Hârșova (monument al naturii) a fost declarată inițial arie protejată prin DCPJ 425/1970, ulterior prin Legea 5/2000. Rezervația Naturală Pădurea Celea Mare-Valea lui Ene a fost declarată prin H.G. 2151/2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone.

Vulnerabilitatea zonei Canaralelor de la Hârșova rezidă în principal în activitățile de navigație fluvială, activitățile portuare și în impactul antropic exercitat de vecinătatea localităților (ex. oraș Hârșova).

CANARALELE DUNĂRII (ROSCI0022)

- Longitudine 28.078056;
- Latitudine 44.410000;
- Suprafață (ha) - 25943.00.

Situl prezintă o mare diversitate de habitate protejate, de la cele higrofile până la cele xerofile, incluzând pajiști, tufărișuri, păduri, etc.

Între aceste habitate cel mai reprezentativ, atât ca suprafață ocupată în sit (30%), cât și la nivel național (11%) este habitatul 92A0 *Salix alba* and *Populus alba* galleries.

Acesta include suprafețe importante de arborete excluse, încă de la formare, de la intervenții silvice, ce pot fi considerate ca păduri virgine (situate în special pe ostroave), precum și arborete cu arbori seculari (plop în special) pe suprafețe de ordinul zecilor de hectare (ex. Ostrovul Turcesc).

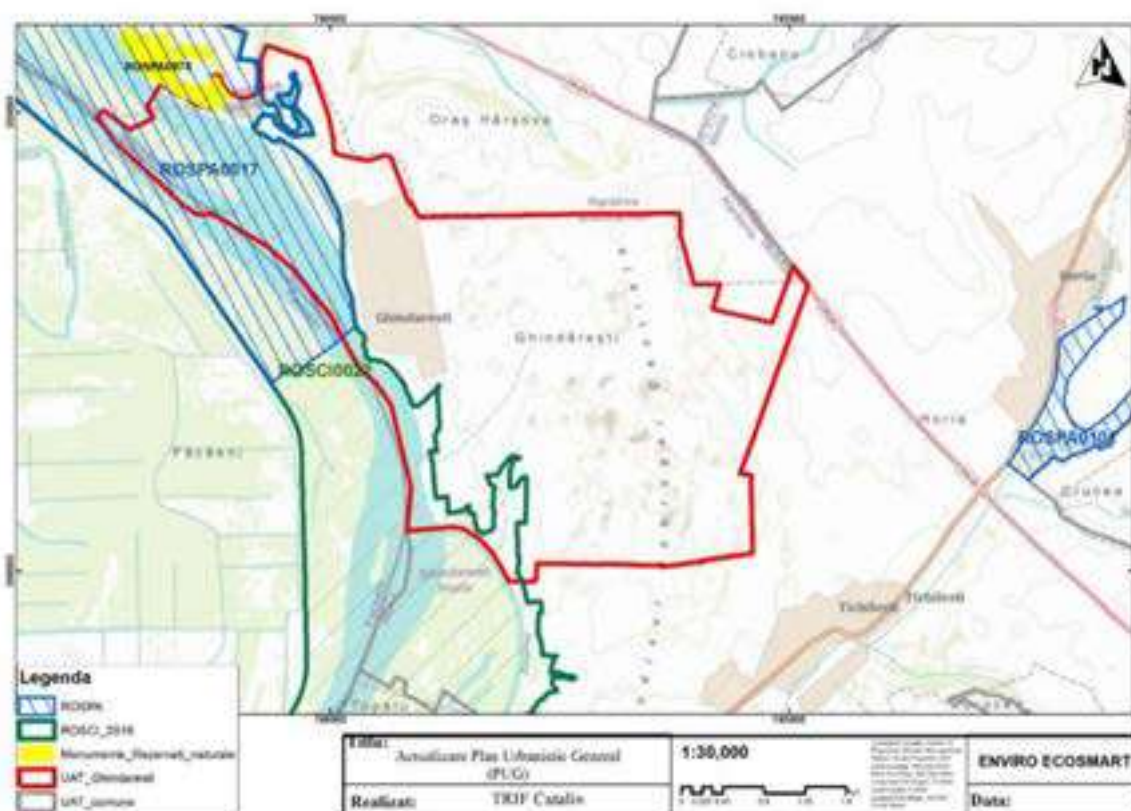
REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Locul secund ca importanță îl ocupă habitatul prioritar 62C0* Ponto-Sarmatic steppes, ce reprezintă aproximativ 2,5% din suprafața națională a habitatului, reprezentat pe unele suprafețe prin stepe primare, inclusiv stepe petrofile pe calcare recifale, cu numeroase specii amenințate incluse în lista roșie națională (Oltean et al., 1999).

Cea mai importantă dintre acestea este specia de interes comunitar Clopoțelul dobrogean, iar cea mai importantă zonă din sit este rezervația naturală Celea Mare – Valea lui Ene.

Figura nr. 7. Distribuția ariilor naturale protejate în comuna Ghindărești



Sursa: Studiul de fundamentare în domeniul protecției mediului

Obiectivul general

Conform Directivei Europene 92/43 a Consiliului din 21 mai 1992 privind conservarea habitatelor naturale faună și floră sălbatică (Directiva Habitats – DHFF), fiecare stat membru și-a luat angajamentul să asigure menținerea sau refacerea habitatelor naturale și a speciilor de faună și floră sălbatică de interes comunitar, într-un statut de conservare

favorabil, pentru a contribui la menținerea biodiversității. Axa prioritară 4 din POS Mediu, implementarea sistemelor adecvate de management pentru protecția naturii, are în vedere protejarea biodiversității și a ariilor naturale de interes.

Protecția valorilor de patrimoniu natural, are drept obiectiv central, concomitent cu extinderea rețelei de arii naturale protejate, valorificarea corespunzătoare a potențialului oferit de elementele definitorii de patrimoniu natural prin intervenții integrate de protejare și dezvoltare durabilă.

Direcția de dezvoltare a acestui obiectiv o constituie conservarea diversității biologice, asigurarea utilizării durabile a habitatelor naturale, a speciilor de floră și faună sălbatică și reconstrucția ecologică a sistemelor deteriorate. Creșterea suprafeței totale a ariilor naturale protejate din județ reprezintă unul din obiectivele ce se doresc a fi îndeplinite.

Obiectivul specific în acest domeniu îl constituie garantarea conservării și utilizării durabile a patrimoniului natural prin:

- menținerea sau restabilirea într-o stare de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor din flora și fauna sălbatică;
- inventarierea patrimoniului natural actual și a calității sale;
- asigurarea măsurilor speciale de ocrotire și conservare a bunurilor patrimoniului natural; în conformitate cu cerințele Convenției cu privire la Diversitatea Biologică, document de referință adoptat în cadrul Conferinței de la Rio de Janeiro în anul 1992 și ratificat de România prin Legea 58/1994, s-a constituit rețeaua de arii naturale protejate cu scopul asigurării protecției în situ (în mediul natural) a bunurilor patrimoniului natural;
- managementul îmbunătățit al resurselor naturale în vederea unei dezvoltări durabile prin aplicarea unor planuri adecvate de management în ariile protejate de interes național prioritar (rețeaua Natura 2000);
- conservarea florei, faunei și a diversității biologice, protejarea zonelor verzi, pădurilor și zonelor umede, protejarea resurselor balneoturistice și valorificarea durabilă a resurselor de substanțe minerale utile;
- protejarea patrimoniului natural de interes național declarat și a celui de interes local și protejarea peisajului, prin extinderea zonelor instituite ca protejate și managementul modern al acestora.

Se propun următoarele **măsuri specifice** de acțiune, (instituțiile cu responsabilități în implementarea acestora fiind propuse în cadrul programului de măsuri):

- extinderea ariilor și a rezervațiilor naturale;
- refacerea suprafețelor împădurite;
- promovarea unor metode moderne de management pentru zonele protejate și crearea de centre de informare, prezentare și de cercetare a habitatelor naturale;
- elaborarea și implementarea planurilor de management pentru ariile protejate, inclusiv siturile Natura 2000;
- instituirea administrațiilor ariilor protejate;
- diminuarea efectelor negative generate de activitățile umane, prin următoarele **măsuri**:
 - prevenirea și controlul exploatării iraționale a resurselor naturale;
 - aplicarea celor mai bune tehnologii în exploatarea resurselor naturale;
 - stabilirea și marcarea traseelor optime de acces;
 - dezvoltarea turismului pe criterii ecologice;
 - propuneri de noi arii protejate;
 - respectarea statutului ariilor protejate existente și a celor propuse;
 - delimitarea și marcarea perimetrelor ariilor protejate de interes național;
 - evaluarea ofertelor primite și încredințarea spre administrare a ariilor protejate;
 - elaborarea planurilor de management pentru ariile naturale declarate;
 - educarea și informarea publicului.

4.3. DOMENIUL ȚINTĂ POPULAȚIA ȘI REȚEAUA DE LOCALITĂȚI

4.3.1 REȚEAUA DE LOCALITĂȚI

4.3.1.1. Dezvoltarea rețelei de localități

Ghindărești este o comună care face parte din județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satul de reședință, Ghindărești.

Din punct de vedere geografic, comuna Ghindărești este străbătută de paralela 44°37'14" latitudine nordică și de meridianul 28°03'07" longitudine estică, situată în Regiunea de Dezvoltare Sud-Est.

Comuna este situată în partea de vest a județului Constanța, la limita cu județul Ialomița, la o distanță de 5 km sud de drumul național DN 2A Hârșova – Constanța, în dreptul kilometrului 131.

Legătura comunei Ghindărești cu localitățile învecinate și cu drumul național DN 2A se face prin intermediul drumului comunal DC 67.

Comuna se învecinează cu următoarele unități administrative ale județelor Constanța și Ialomița:

- orașul Hârșova – în partea de nord;
- comuna Horia – în partea de est și în partea de sud;
- fluviul Dunărea și comuna Făcăieni (județul Ialomița) – în partea de vest.

Principala arteră de circulație ce străbate comuna este drumul comunal DC 67, care străbate localitatea pe direcția nord – sud. Acesta asigură legătura comunei în partea de nord cu orașul Hârșova și cu drumul național DN 2 A (E 60), iar în partea de sud asigură legătura cu comuna Horia și cu drumul județean DJ 223.

Localitatea Ghindărești prezintă străzi cu trasee întâmplătoare generatoare de loturi diferite ca formă și suprafață.

Procentul total ocupat de căile de acces reprezintă, în prezent, 9,47% din intravilanul comunei Ghindărești.

Comuna Ghindărești are acces la:

- aeroportul M. Kogălniceanu pe DN 2A Ghindărești- M. Kogălniceanu – 47 km;

- portul fluvial Hârșova pe relațiile DC 67, DN 2A Ghindărești-Hârșova – 11 km;
- orașul Cernavodă pe DJ 223 Ghindărești- Cernavodă – 47 km.

Obiectiv general - crearea unei rețele de localități echilibrată și autonomă printr-un parteneriat privind coordonarea și gestionarea dezvoltării durabile în spațiul județean.

Obiectiv sectorial - dezvoltarea și echilibrarea rețelei de localități.

Obiective specifice

- dezvoltarea policentrică și echilibrată a rețelei de localități;
- asigurarea unui nivel ridicat și a unui sistem echilibrat de servire a populației din punct de vedere social și economic;
- stabilirea unor noi relații urban – rural, ca suport în coordonarea și eficientizarea măsurilor de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea spațială a rețelei de localități prin reglementarea dezvoltării urbanistice.

Propunerile privind evoluția rețelei de localități vizează realizarea unei relații armonioase între localitate și teritoriu pe baza principiilor privind dezvoltarea durabilă, echilibrarea internă, deschiderea spre exterior, valorificarea potențialului existent, complementaritatea funcțională și sporirea autonomiei locale.

Dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități se propune a fi susținută prin *formarea unor axe de dezvoltare în relație cu rețelele de transport*. Rolul teritorial al localităților aflate în zona de influență a culoarelor majore de transport este consolidat prin oportunitățile de dezvoltare socio-economică rezultate din fluxul de transport amplificat și accesibilitatea ridicată.

Dezvoltarea rețelei de localități se propune a se baza și pe *sporirea accesibilității și îmbunătățirea racordării tuturor polilor locali, urbani sau rurali*, la rețeaua majoră de transport prin extinderea, modernizarea și reabilitarea rețelelor existente (conform capitolului referitor la rețelele de transport).

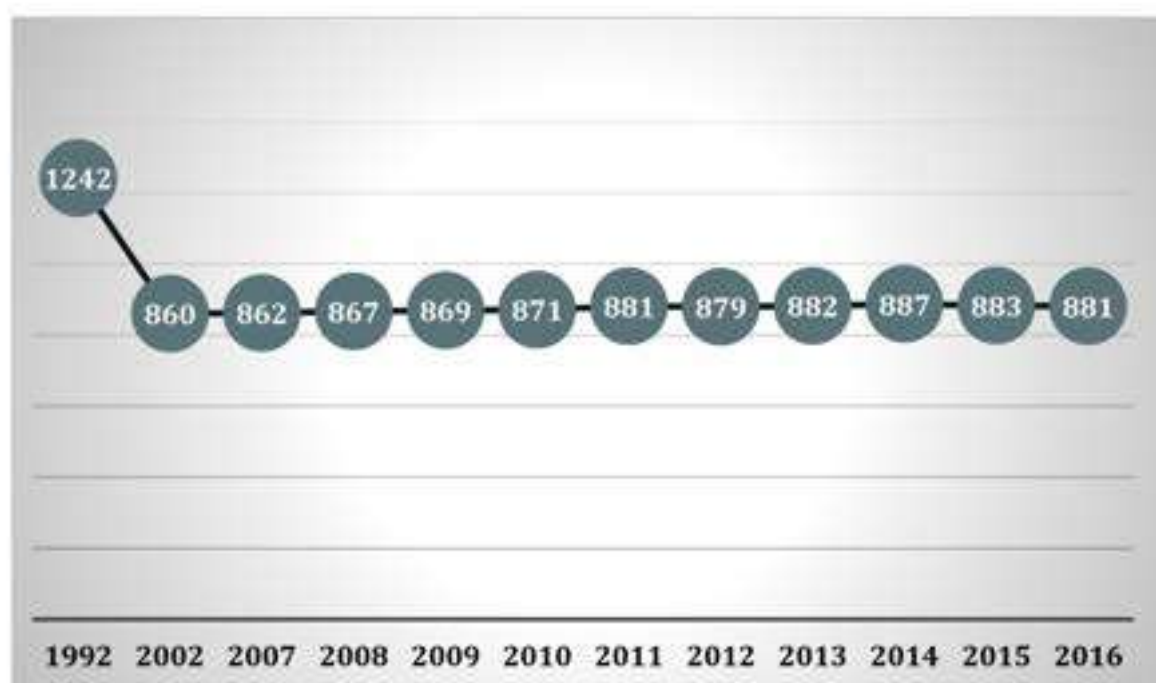
4.3.1.2. Aspecte legate de locuire

Populația comunei Ghindărești, la nivelul anul 2016 este grupată în 881 gospodării, revenind în medie câte 3,10 persoane/gospodărie, astfel încât numărul mediu de

persoane a comunei Ghindărești este mai mare decât numărul mediu de persoane pe gospodărie la nivelul țării, Regiunii Sud – Est sau la nivelul județului.

Evoluția numărului de locuințe, din anul 1992 până în anul 2016 este prezentată în graficul următor:

Figura nr. 8. Evoluția locuințelor în perioada 1992-2016

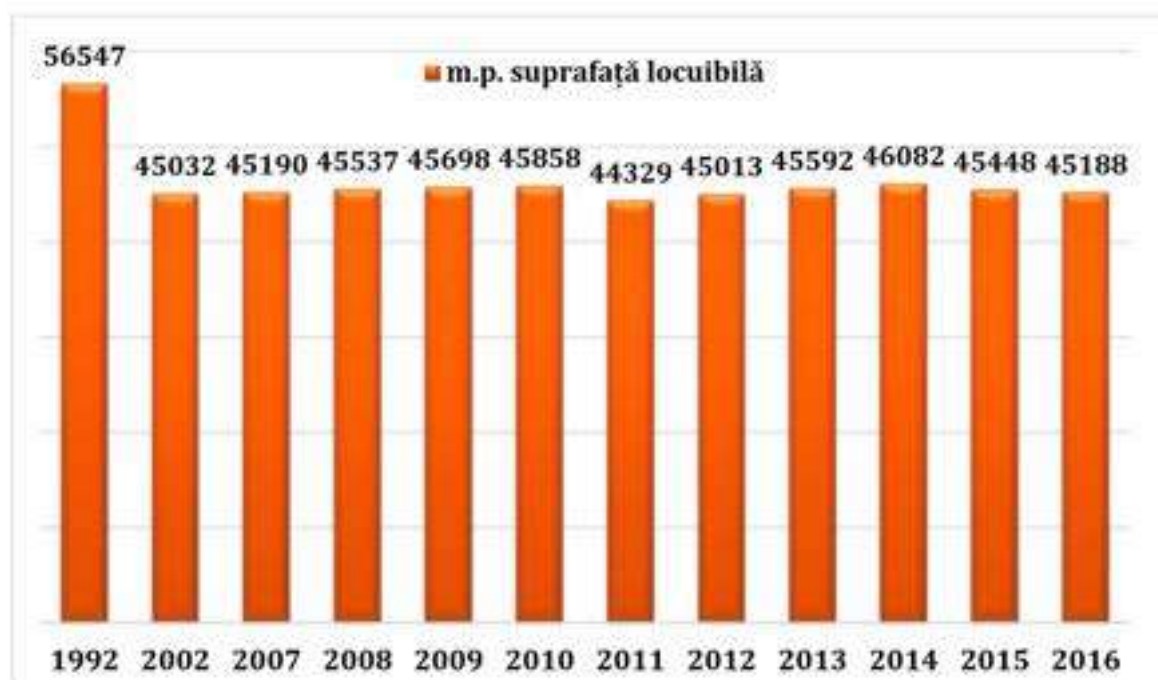


Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

În ultimii ani, numărul locuințelor din comuna Ghindărești a rămas constant, fără a se înregistra schimbări semnificative.

În ceea ce privește evoluția suprafeței locuibile, aceasta a fost caracterizată de fluctuații în perioada 1992 – 2016. Pornind de la valoarea de 56.547 m.p. consemnată la nivelul anului 1992, aceasta a scăzut la valoarea de 45.188 m.p. până în anul 2016, așa cum rezultă din graficul următor:

Figura nr. 9. Evoluția suprafeței locuibile în perioada 1992 - 2016

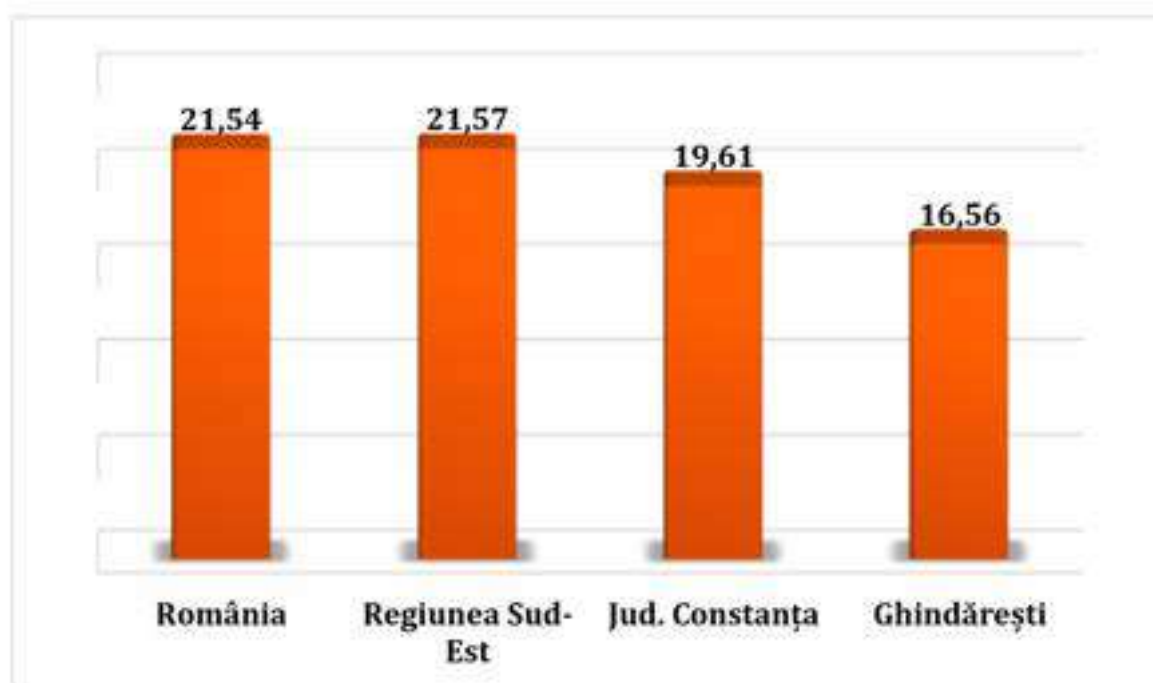


Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Suprafața locuibilă medie pe o persoană în comuna Ghindărești este situată sub mediile înregistrate la nivelul țării, al Regiunii de Sud – Est și la nivelul județului Constanța.

Astfel, dacă la nivel național suprafața locuibilă medie pe o persoană era în anul 2016 de 21,54 m.p., la nivelul Regiunii de Sud – Est s-a înregistrat valoarea de 21,57 m.p., iar la nivel județean s-a înregistrat valoarea de 19,61 m.p., comuna Ghindărești prezintă valoarea de 16,56 m.p.

Figura nr. 10. Suprafața locuibilă medie pe o persoană în anul 2016 (mp)

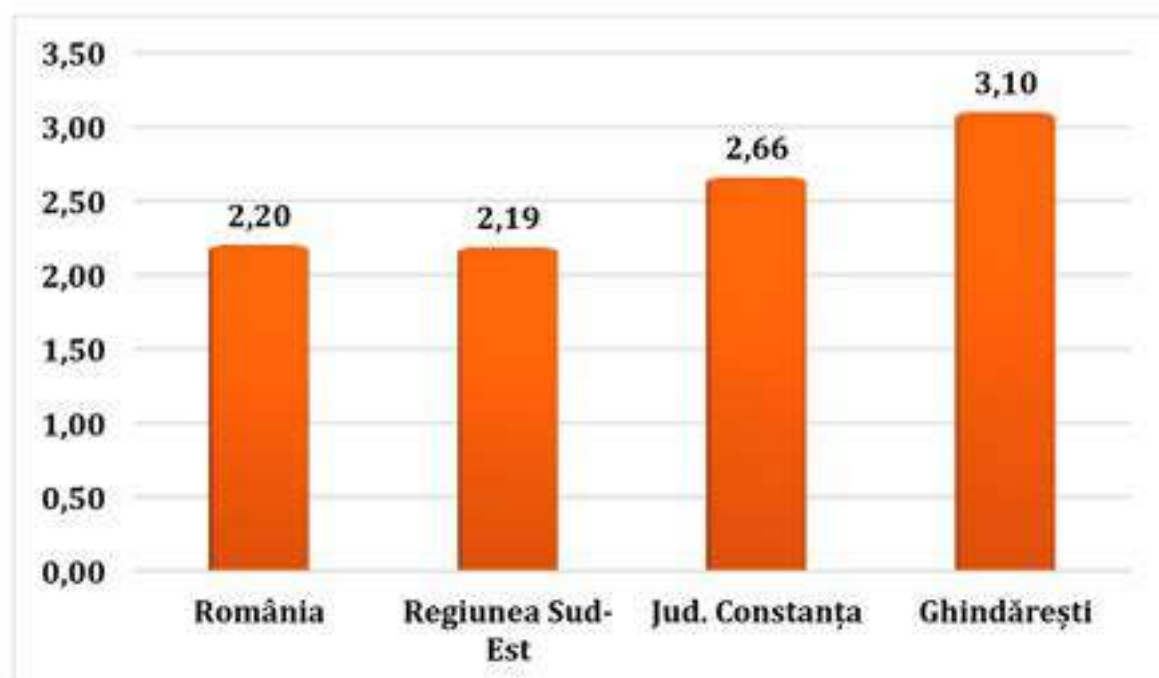


Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Cu privire la indicatorul referitor la numărul mediu de persoane ce revin la o locuință, comuna prezintă valoarea de 3,10 persoane per locuință.

Din analiza acestui indicator se constată că valoarea lui este superioară mediilor consemnate la nivel național, regional sau la nivel județean.

Figura nr. 11. Număr mediu de persoane ce revin la o locuință, în anul 2016



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

În tabelul următor este prezentată evoluția indicatorilor privind situația locuirii din perioada 2009 - 2016, la nivelul comunei Ghindărești:

Tabelul nr. 1. Evoluția indicatorilor privind situația locuirii în perioada 2009-2016

Situația fondului de locuințe	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fondul de locuințe	869	871	881	879	882	887	883	881
Suprafața locuibilă existentă (mp)	45698	45858	44329	45013	45592	46082	45448	45188
Suprafața locuibilă medie per locuință (mp)	52,59	52,65	50,32	51,21	51,69	51,95	51,47	51,29
Suprafața locuibilă medie	16,05	16,19	15,70	15,98	16,29	16,55	16,48	16,56

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

per persoană (mp)								
Numărul mediu de persoane ce revin unei locuințe	3,28	3,25	3,21	3,20	3,17	3,14	3,12	3,10

Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Obiectivul sectorial este conferit de reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea fondului de locuințe, crearea pieței imobiliare și valorificarea eficientă a spațiului destinat locuirii.

Obiectivul specific este dat de asigurarea condițiilor pentru reabilitarea și modernizarea fondului de locuințe.

În strategia fondului de locuințe din județul Constanța trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- ☞ dezvoltarea zonelor de locuit pe cât posibil în limitele actualelor intravilane ale localităților urbane și rurale, cu un minim de demolări și de extinderi prin ocuparea unor terenuri aflate în folosința agricolă sau silvică;
- ☞ folosirea eficientă a terenurilor și a fondului construit existent;
- ☞ modernizarea fondului de locuințe existent;
- ☞ restructurarea urbană a zonelor centrale și renovarea fondului de locuit în cazul unor ansambluri sau clădiri valoroase;
- ☞ dezvoltarea fondului de locuințe pentru acoperirea deficitului în condițiile satisfacerii condițiilor minime de suprafață și confort prevăzute de legea locuinței.

4.3.1.3. Infrastructura socio-culturală

În ceea ce privește amenajarea teritoriului în zonele rurale, ar trebui să se doteze spațiul rural cu infrastructuri necesare și în principal cu surse de aprovizionare moderne și adaptate la necesități actuale. Aceste infrastructuri au un caracter indispensabil și pentru ca spațiul rural să poată să exercite funcțiile sale economice, ecologice și sociale și să se obțină efectele scontate, este necesar ca toate acestea să constituie un criteriu bază, ca și sectorul de telecomunicații și de transport în comun, serviciile financiare (care trebuie să

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

să fie adaptate la nevoile specifice ale economiei agricole în sens larg) ca și pentru dotările de toate felurile din domeniul educației și serviciilor generale.

Unități sanitare - Starea de sănătate a populației comunei Ghindărești este monitorizată prin intermediul dispensarului din localitate.

De asemenea, în comuna Ghindărești există o farmacie, fiind deservită de un farmacist, care asigură fluxul necesar de medicamente și materiale sanitare în conformitate cu necesarul solicitat.

Obiectivul specific în domeniul sănătății și asistenței sociale - este reprezentat de asigurarea condițiilor optime pentru îmbunătățirea serviciilor de sănătate și asistenței sociale.

Direcțiile de acțiune necesare pentru realizarea acestui obiectiv sunt următoarele:

- amplasarea echilibrată în teritoriu a dotărilor de sănătate și asistență socială;
- dotarea localităților conform statutului lor de servire în rețeaua de localități;
- modernizarea și echiparea corespunzătoare a unităților sanitare;
- realizarea dotărilor publice de sănătate dotate corespunzător și asigurarea cu cadre medicale a cabinetelor medicale din localitățile rurale;
- asigurarea infrastructurii de transport și a transportului public către centrele cu dotări de sănătate de nivel superior pentru toate localitățile;
- realizarea de parteneriate între localități pentru asigurarea serviciilor medicale de tip superior;
- politici de atragere a personalului medical cu calificare înaltă în localitățile urbane mici și în cele rurale.

Unități școlare - În comuna Ghindărești educația elevilor de vârstă preșcolară și școlară este asigurată în cadrul Școlii Gimnaziale S.A. ESENIN Ghindărești și în cadrul Grădiniței cu Program Normal Ghindărești, structură subordonată a școlii.

În localitatea Ghindărești funcționează un număr de 4 clase din învățământul primar, și 4 clase din învățământul gimnazial.

Obiectiv general - asigurarea unei rețele de dotări pentru servicii publice de calitate superioară și diversificate, în vederea îmbunătățirii condițiilor de viață pentru locuitori și creșterii atractivității localităților.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv specific - asigurarea accesului egal și sporit la servicii de educație pentru toți locuitorii.

Direcții de acțiune

- amplasarea echilibrată a dotărilor de învățământ în vederea asigurării accesului populației școlare la forme diversificate și superioare de învățământ;
- reabilitarea și modernizarea școlii și grădiniței din comună;
- completarea și modernizarea rețelei dotărilor de învățământ, în funcție de nevoile proprii și exigențele contemporane - prin asigurarea dotărilor pentru învățământul preșcolar și primar și accentuarea rolului său educațional;
- dezvoltarea învățământului liceal, a celui vocațional îndeosebi corelat cu specificul activităților din zonă;
- diversificarea specializărilor în unitățile de învățământ liceale și postliceale în domenii cum sunt: informatică, turism, textile, prelucrarea lemnului/produselor alimentare, agricultura/ piscicultură, restaurare, construcții.

Obiectivul specific domeniului cultural îl constituie îmbunătățirea dotărilor de cultură în corelare cu nevoile populației și resursele de patrimoniu cultural.

Direcții de acțiune pentru realizarea unui astfel de obiectiv sunt următoarele:

- îmbunătățirea și diversificarea dotărilor de cultură în corelare cu nevoile populației, precum și cu resursele de patrimoniu cultural ale localităților - prin reabilitarea dotărilor de cultură, a celor sportive, realizarea spațiilor verzi, acceselor și parcajelor, realizarea de spații publice cu valențe culturale complexe, integrarea monumentelor istorice în circuitul cultural;
- orientarea proiectelor culturale spre localitățile mici, acolo unde se înregistrează dinamism economic și social, pentru sporirea atractivității acestora și în vederea realizării unor poli de dezvoltare teritorială;
- realizarea de proiecte care să utilizeze fondurile comunitare și naționale de dezvoltare rurală, orientate și spre valorificarea patrimoniului cultural local, îndeosebi în localitățile rurale cu potențial de dezvoltare a turismului rural.

4.3.2. POPULAȚIA

4.3.2.1. Elemente socio - demografice

Analiza demografică este utilă atât în fundamentarea proiectării, cât și în identificarea resurselor și mecanismelor sociale de implementare a proiectelor de urbanism și în evaluarea consecințelor sociale ale realizării soluțiilor de urbanism.

În tabelul următor este prezentată evoluția populației din localitatea Ghindărești, cu datele de la ultimele trei recensăminte, și anume 1992, 2002 și 2011.

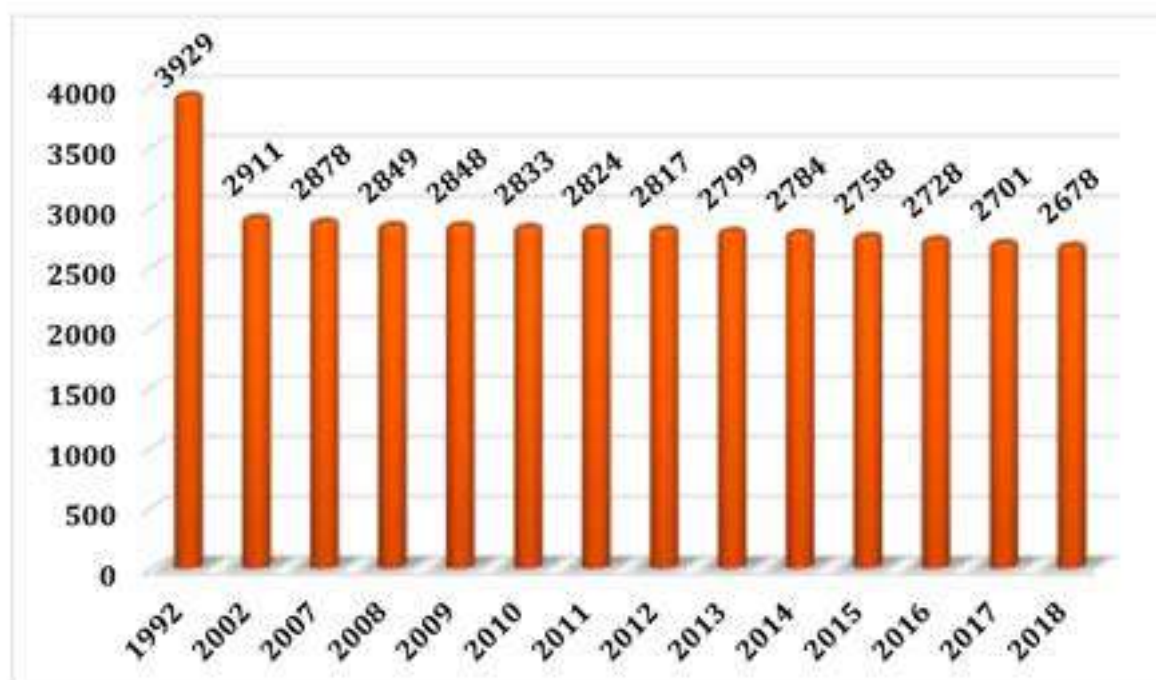
Tabelul nr. 2. Populația comunei Ghindărești la ultimele trei recensăminte

Ani cu recensăminte	1992	2002	2011
Nr. de persoane	3929	2911	2824

Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Se constată o scădere semnificativă a numărului de locuitori ai comunei în perioada 1992 – 2018. Această scădere de datorează și faptului că în anul 2002 s-au desprins de comuna Ghindărești localitățile Horia, Cloșca și Tichilești, formându-se comuna Horia.

Figura nr. 12. Evoluția populației după domiciliu în comuna Ghindărești



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

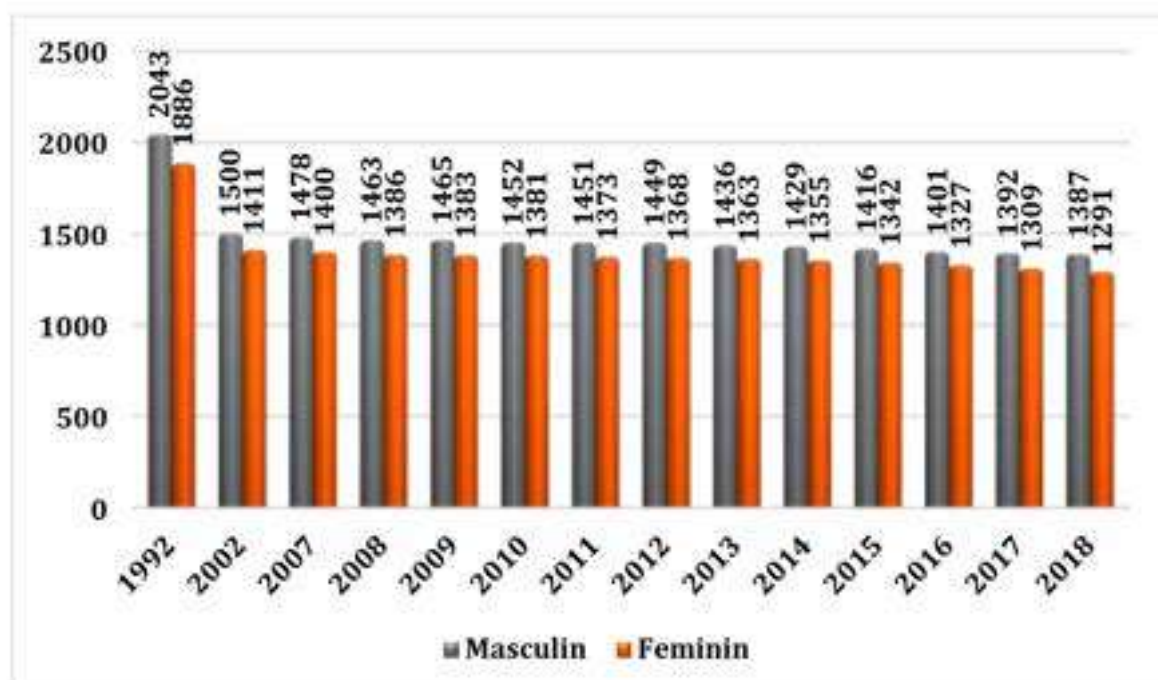
Se constată o scădere semnificativă a populației în perioada analizată, ceea ce are un impact negativ, atât din punct de vedere economic, cât și în dezvoltarea imobiliară a comunei Ghindărești.

Conform datelor preluate din Institutul Național de Statistică, populația comunei Ghindărești a înregistrat o evoluție descendentă în perioada 1992 – 2018. Dacă în anul 1992 au fost înregistrate 3.929 persoane, în luna ianuarie a anului 2018 erau înregistrați 2.678 locuitori.

Conform datelor recenzate se constată că la nivelul comunei Ghindărești, populația este ușor masculinizată, numărul de femei fiind inferior celui al bărbaților, cu o pondere la nivelul lunii ianuarie a anului 2018 de 48% femei și 52% bărbați, respectiv 1.291 femei și 1.387 bărbați.

În graficul următor este prezentată evoluția populației pe sexe, începând cu anul 1992, până în anul 2018, luna ianuarie:

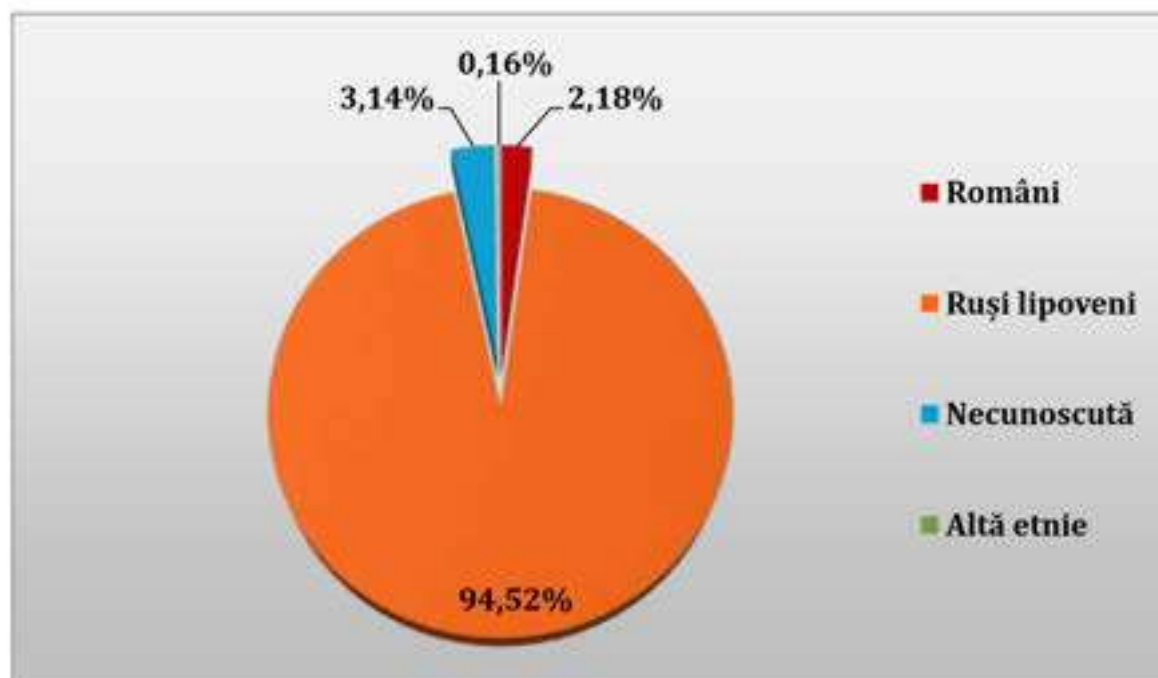
Figura nr. 13. Structura populației pe sexe în perioada 1992 - 2018



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Comuna Ghindărești are o populație omogenă din punct de vedere etnic, conform datelor recensământului din anul 2011, majoritatea locuitorilor sunt ruși lipoveni (94,52%), 3,14% din populație are o etnie necunoscută, 2,18% sunt români, iar diferența de 0,16% au o altă etnie.

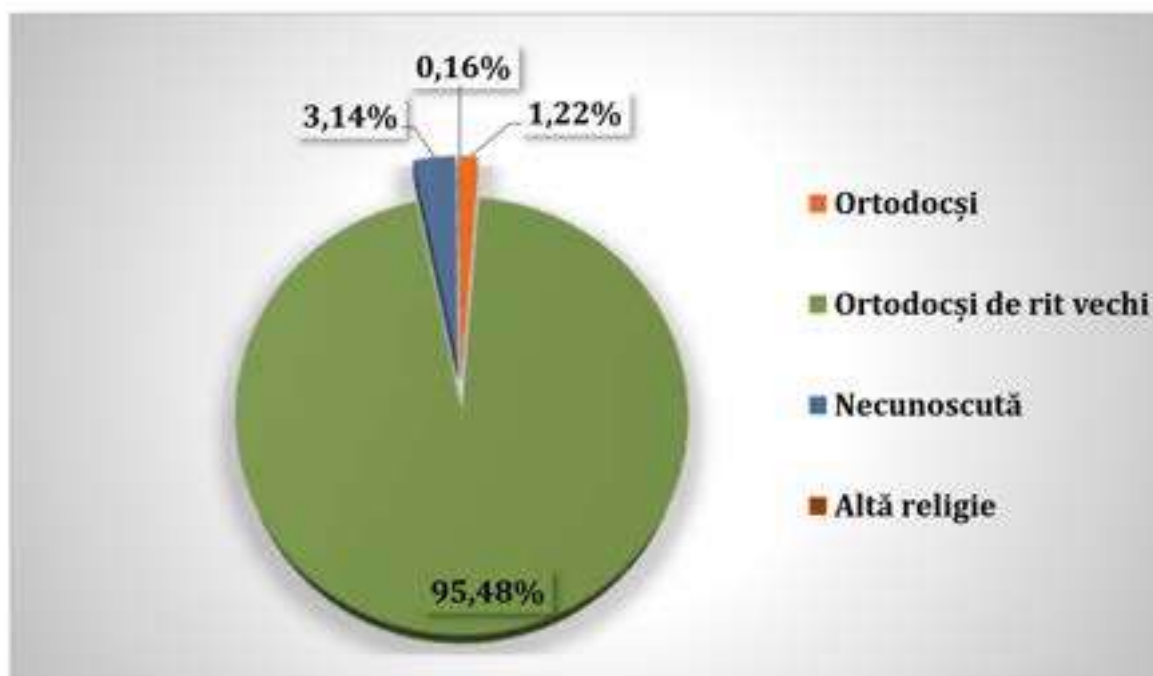
Figura nr. 14. Structura populației după etnie la nivelul anului 2011



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși de rit vechi, în proporție de 95,48%, pentru un procent de 3,14% din populație nu este cunoscută apartenența confesională, 1,22% sunt ortodocși, iar diferența de 0,16% au o altă religie, așa cum rezultă din graficul următor:

Figura nr. 15. Structura populației după religie la nivelul anului 2011



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

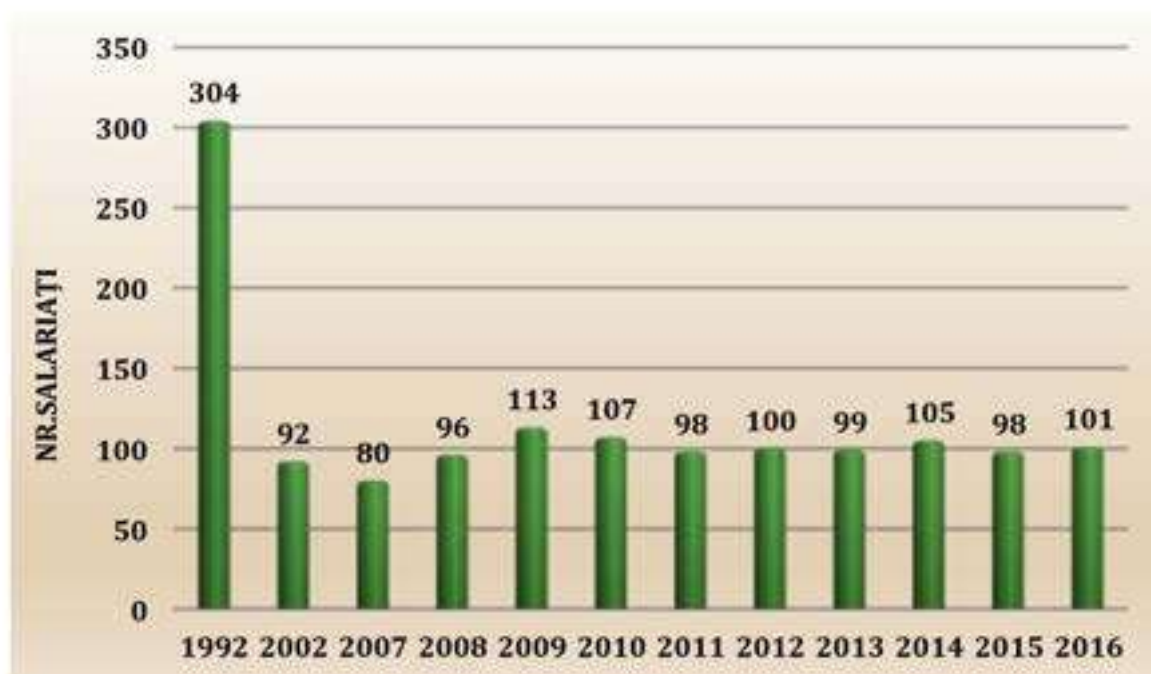
4.3.2.2. Resursele de muncă

Evoluțiile demografice recente sugerează faptul că Europa se va confrunta în următorii ani cu o vulnerabilitate demografică ridicată provenită din trei procese importante: scăderea populației cu vârstă de muncă, îmbătrânirea populației și creșterea migrației. Această combinație fără precedent pe continentul european are potențialul de a se transforma într-o criză puternică, scăzând competitivitatea și potențialul de creștere al Uniunii Europene.

Scăderea populației cu vârstă de muncă se datorează unor factori precum declinul din ultimii ani al ratelor nașterilor la nivel european și amânarea deciziei de a avea copii, o dată cu creșterea nivelului de trai și al calității vieții.

Numărul salariaților cu domiciliul în comuna Ghindărești a fluctuat în perioada de timp analizată. Astfel, dacă în anul 1992, înainte de desprinderea localităților Horia, Cloșca și Tichilești de comuna Ghindărești, erau înregistrați 304 salariați, la sfârșitul perioadei analizate, respectiv anul 2016 erau înregistrați 101 salariați în comună.

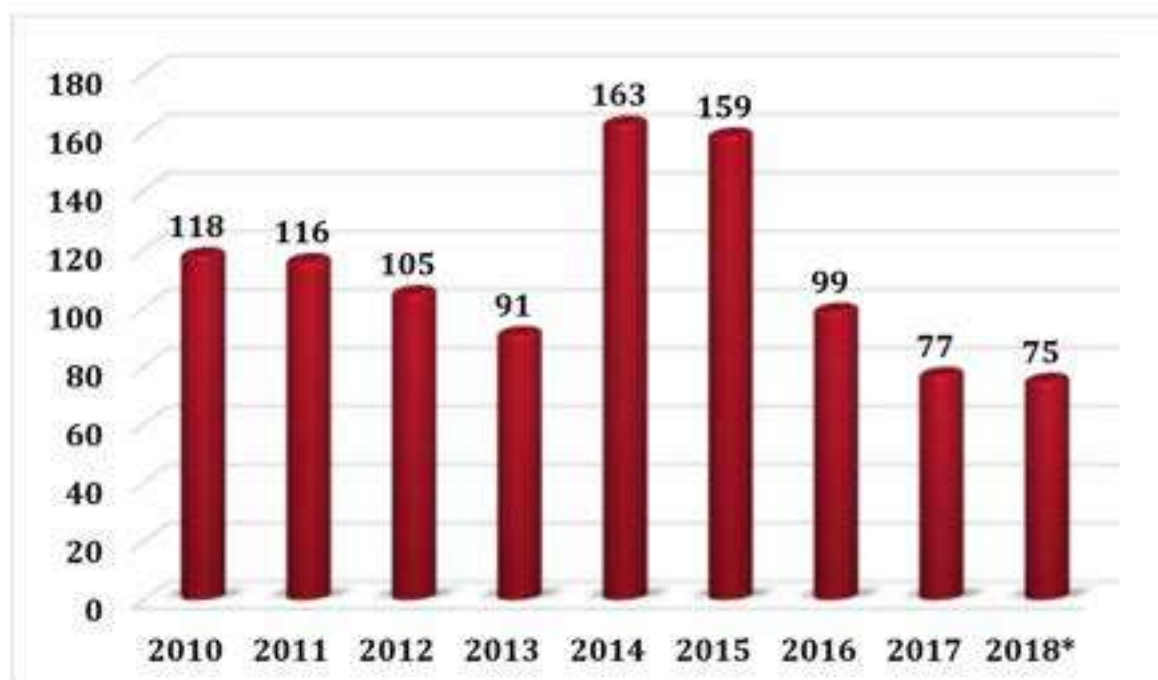
Figura nr. 16. Evoluția salariaților în localitatea Ghindărești



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

Gradul de ocupare a forței de muncă în comuna Ghindărești este relativ scăzut, cauza constituind-o diversificarea redusă a activităților economice. Lipsa locurilor de muncă determină migrația în special în rândul populației tinere.

Figura nr. 17. Evoluția numărului de șomeri din comuna Ghindărești



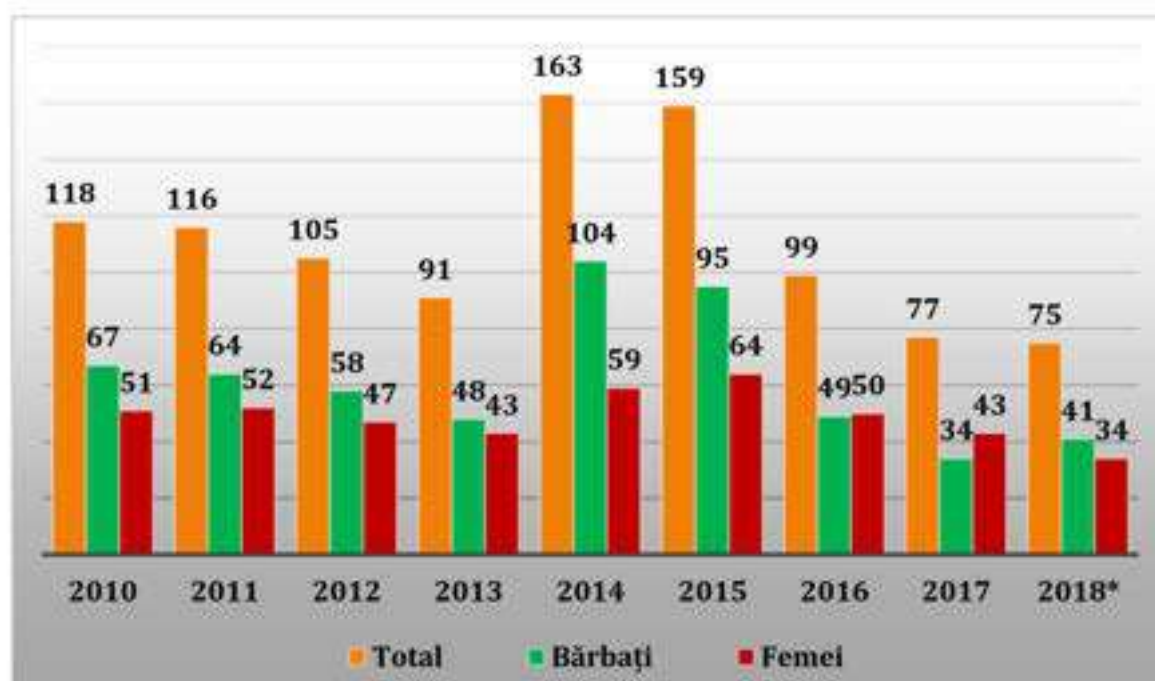
Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 29.03.2018

* date aferente lunii februarie a anului 2018

Conform datelor prezentate se constată o scădere a numărului șomerilor în luna februarie a anului 2018, când erau înregistrați 75 șomeri, acesta fiind și cel mai mic nivel al acestui indicator. Nivelul maxim al acestuia a fost înregistrat în anul 2014, cu un număr de 163 șomeri la nivelul comunei.

Situația șomerilor pe sexe aflați în evidența AJOFM Constanța cu domiciliul în comuna Ghindărești, în perioada 2010 – 2018* este prezentată în figura următoare:

Figura nr. 18. Situația șomerilor pe sexe înregistrați în localitatea Ghindărești



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 19.04.2018

* date aferente lunii februarie a anului 2018

Analizând situația șomajului se constată că o pondere importantă este dată de populația masculină în perioada de timp analizată, excepție făcând perioada 2016 – 2017, când numărul femeilor a fost mai mare decât numărul bărbaților în cazul șomerilor.

Pentru ocuparea forței de muncă este necesar ca activitățile comerciale să ia amploare.

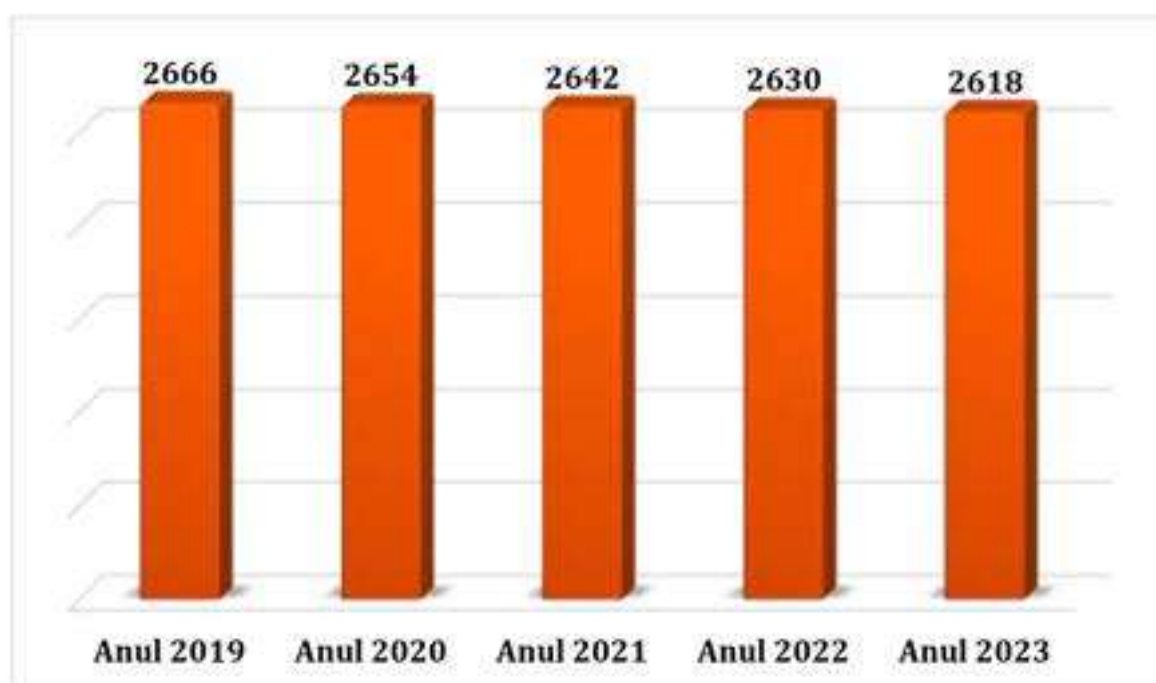
4.3.2.3 Prognoza populației la nivelul județului și comunei

Pentru a realiza prognoza populației comunei Ghindărești s-a analizat evoluția acesteia în perioada precedentă și evoluția probabilă a mișcării naturale și migratorii. Sporul natural și migratoriu s-au considerat a fi constante pentru perioada previzionată.

Prin metoda de creștere tendențială s-a stabilit mai întâi sporul mediu anual al populației în ultimii ani, respectiv pentru intervalul de referință 2002 - 2016 (și s-a înregistrat o scădere de 12 locuitori pe an). Presupunând constant ritmul de scădere al populației, acesta va ajunge în 2023 la 2.618 locuitori.

Proгноza populației, folosind modelul creșterii tendențiale prin luarea în considerare a sporului mediu anual total (spor natural și migratoriu) este prezentată în figura următoare:

Figura nr. 19. Prognoza tendențială a populației, până în anul 2023

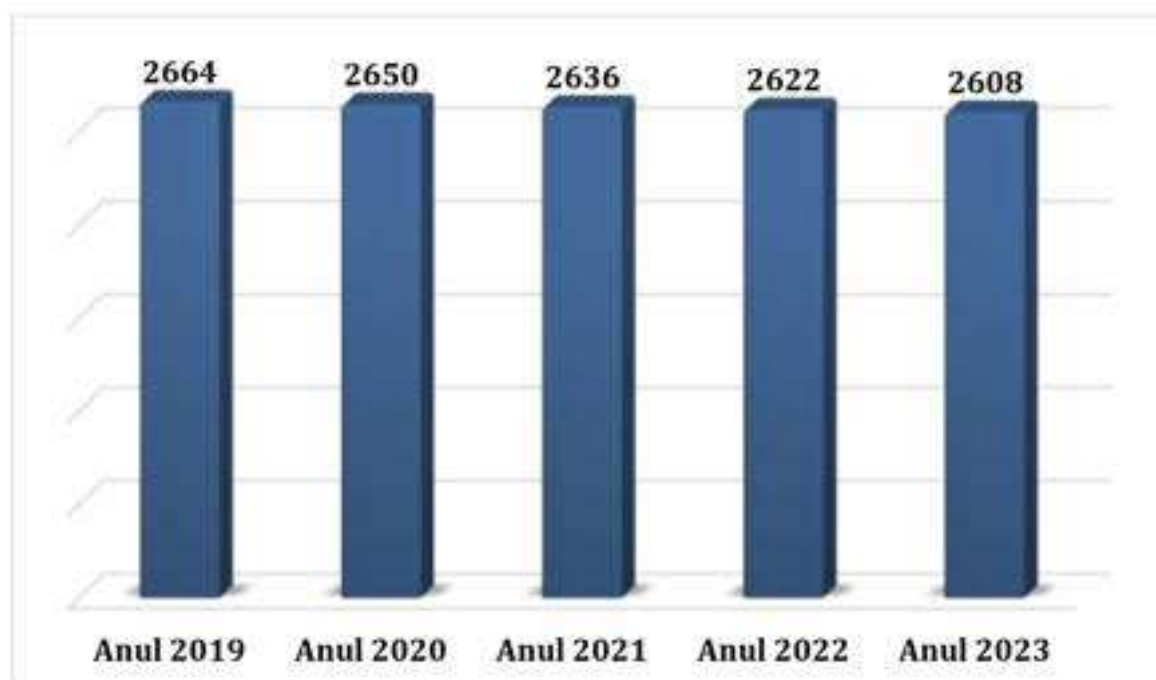


Sursa: Prelucrare a autorilor după informațiile preluate din <http://www.insse.ro>

Proгноza arată o scădere a populației în perioada următoare, ceea ce va avea repercusiuni negative asupra dezvoltării comunității.

O altă variantă a prognozei demografice s-a realizat folosind modelul de creștere biologică, luând în considerare doar sporul natural. Presupunând că populația comunei Ghindărești va fi influențată doar de sporul natural, reiese un ritm de scădere de 14 locuitor pe an pentru perioada avută ca referință 1992 - 2016, fiind astfel posibilă efectuarea prognozei, așa cum rezultă din graficul următor:

Figura nr. 20. Prognoza biologică a populației, până în anul 2023



Sursa: Prelucrare a autorilor după informațiile preluate din <http://www.insse.ro>

Evoluțiile recente demografice ale populației comunei Ghindărești arată o tendință de reducere a populației care se va menține și în perspectiva anului 2023. Optăm pentru prima variantă de prognoză care descrie o scădere mai lentă a populației.

Prognoza evoluției populației și luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câțiva ani.

Obiectivele generale stabilite pentru dezvoltarea structurii socio-demografice și resursei umane sunt:

- minimizarea efectelor negative generate de fenomene socio-demografice prin îmbunătățirea calității vieții;
- creșterea adaptabilității resurselor umane la transformările survenite pe piața forței de muncă și la condițiile economice nefavorabile.

Cele mai reprezentative *obiective specifice* sunt:

- îmbunătățirea calității vieții locuitorilor comunei din zonele afectate de fenomene demografice negative (îmbătrânirea populației, tendința de reducere a efectivelor de populație);
- dezvoltarea serviciilor publice (sociale, de învățământ și de sănătate);
- creșterea capacității resurselor umane de a răspunde nevoilor pieței forței de muncă;
- adaptarea sistemului educațional cerințelor actuale ale pieței forței de muncă.

4.4. DOMENIUL ȚINTĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

Infrastructura de transport reprezintă una din problemele esențiale ale comunităților rurale, întrucât starea sa arată nivelul dezvoltării satelor în mod particular și, pe de altă parte, modul cum s-a implicat administrația centrală și locală la rezolvarea acestei probleme. Acolo unde starea drumurilor locale-drumuri județene și drumuri comunale este bună se datorează, în mare parte, implicării comunității locale. Pentru populația rurală din cele 8 regiuni de dezvoltare, drumurile județene și drumurile comunale sunt de mare importanță, dacă se are în vedere că acestea reprezintă principalele linii de legătură cu rețeaua majoră-rutieră și feroviară, atât sub aspect economic, cât și din perspectiva socio-culturală.

Atât pentru economie, cât și pentru viața socială din satele românești o atenție deosebită se impune a fi acordată gradului de modernizare a drumurilor publice. Numai în situația creșterii ponderii drumurilor județene și comunale modernizate este posibil să apară o serie de schimbări în viața populației rurale, atât din perspectivă economică, precum și sub aspect cultural-spiritual.

Zonele rurale ar trebui să fie integrate într-o rețea modernă de transport și telecomunicații, compatibilă cu caracterul și calitatea mediului înconjurător al zonei rurale, într-o viziune pe termen lung.

Principala arteră de circulație ce străbate comuna Ghindărești este drumul comunal DC 67, care străbate localitatea pe direcția nord – sud. Acesta asigură legătura comunei în partea de nord cu orașul Hârșova și cu drumul național DN 2 A (E 60), iar în partea de sud asigură legătura cu comuna Horia și cu drumul județean DJ 223.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Procentul total ocupat de căile de acces reprezintă, în prezent, 9,47% din intravilanul comunei Ghindărești.

Comuna Ghindărești are acces la:

- aeroportul M. Kogălniceanu pe DN 2A Ghindărești- M. Kogălniceanu -47 km;
- portul fluvial Hârșova pe relațiile DC 67, DN 2A Ghindărești-Hârșova-11 km;
- orașul Cernavodă pe DJ 223 Ghindărești- Cernavodă- 47 km;

La nivelul comunei Ghindărești se remarcă lipsa locurilor de parcare special amenajate.

Transportul public se face cu mașini tip maxi – taxi, dar și cu autobuze, pe ruta Ghindărești- Hârșova și retur, prin intermediul unui operator unic. Orarul de plecare și sosire a mijloacelor de transport este destul de redus din punct de vedere al frecvenței, locuitorii comunei, neavând flexibilitatea de a circula și după ora 14, așa cum observăm din următorul tabel:

Tabelul nr. 3. Orarul curselor de transport pe ruta Ghindărești – Hârșova și retur

Operator	Traseu	Ora plecare	Ora sosire
Menv Transcom	Ghindărești- Hârșova	06:25	06:45
	Ghindărești- Hârșova	07:45	08:05
	Ghindărești- Hârșova	11:25	11:45
	Ghindărești- Hârșova	13:25	13:45
	Hârșova- Ghindărești	06:00	06:20
	Hârșova- Ghindărești	07:15	07:35
	Hârșova- Ghindărești	11:00	11:20
	Hârșova- Ghindărești	13:00	13:20

Sursa: <https://www.autogari.ro>, accesat la 14.05.2018

Operatorii care asigură transportul public de călători, dețin autorizații și respectiv licențe de traseu.

Comuna Ghindărești nu are acces la rețeaua C.F.R.

Obiectivele specifice în subdomeniul căilor de comunicație și transport au în vedere reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurilor de transport pentru îmbunătățirea confortului călătorilor, creșterea siguranței acestora și a eficientizării transportului de marfă în vederea alinierii sistemului național de transport la sistemul european.

Totodată se are în vedere maximizarea efectelor pozitive asupra mediului și minimizarea impactului global și local pe care activitățile de transport le generează, și sunt axate, în general, pe următoarele **măsuri**:

- stoparea degradării infrastructurii și menținerea în exploatare a sistemului de transport;
- reabilitarea drumurilor comunale;
- construirea infrastructurii rutiere de acces spre exploatările forestiere și agricole;
- aducerea în parametrii de funcționare și valorificarea capacităților existente prin repararea și modernizarea infrastructurilor;
- prevenirea sau înlăturarea apariției restricțiilor de circulație și eliminarea aglomerărilor și blocajelor;
- promovarea tehnologiilor de transport ecologice;
- integrarea drumurilor de interes local în rețeaua națională;
- dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin creșterea accesibilității și a mobilității pe rețelele de transport;
- crearea unor rețele de infrastructuri tehnice dezvoltate în concordanță cu necesitățile comunităților locale și cu cerințele de protecție a mediului.

4.5. DOMENIUL ȚINTĂ GOSPODĂRIREA APELOR ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

Utilitățile publice din regiune, dar și din cadrul județului nu sunt dezvoltate corespunzător, astfel că există numeroase disparități semnificative în dezvoltarea rețelilor de alimentare cu apă potabilă, producție și distribuție de energie electrică și termică. Disparitățile teritoriale la nivelul serviciilor pot fi identificate înainte de toate prin rezultatele lor, dar și prin starea socială a comunităților. Desigur că un nivel de

dezvoltare redus, cu performanțe slabe la nivelul capitalului uman nu are drept singură explicație calitatea serviciilor de interes public, dar reprezintă o parte importantă a explicației.

4.5.1. GOSPODĂRIREA APELOR

4.5.1.1. Gospodărirea apelor

Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunăre, râurile interioare podișului, Canalul Dunăre-Marea Neagră, lacuri, ape, subterane și Marea Neagră. Dunărea mărginește Dobrogea prin sectorul bălților (Balta Ialomitei, de la Ostrov la Hârșova și Insula Mare a Brăilei, de la Hârșova la Măcin) și al Dunării Maritime, în nord.

Din punct de vedere hidrografic, comuna Ghindărești este dominată de prezența fluviului Dunărea. În zona comunei fluviul Dunărea are o lățime de aproximativ 400 m și adâncime de 8 m.

Valea Dunării este asimetrică, curge de la sud spre nord, malul Dobrogean fiind înalt și abrupt, fără terase. Datorită faptului că traversează o multitudine de regiuni naturale, cursul inferior al Dunării este împărțit în cinci sectoare: defileul carpatic, sectorul sud-pontic, sectorul pontic oriental cu bălți, sectorul predobrogean (Ghindărești) și sectorul deltaic.

Regimul hidrologic al Dunării este influențat de nivelul precipitațiilor și de afluenții pe care îi primește. Regimul hidrologic alimentat de ploi și zăpezi a făcut posibilă navigația pe Dunăre în tot timpul anului, iar condițiile de mediu și resursele de hrană oferite au facilitat dezvoltarea așezărilor umane.

Obiectivul de dezvoltare este realizarea unei politici de gospodărire durabilă a apelor prin asigurarea protecției cantitative și calitative a apelor, apărarea împotriva acțiunilor distructive a apei, precum și valorificarea potențialului apelor în raport cu cerințele dezvoltării durabile a societății și în acord cu directivele europene în domeniu.

Obiectivele specifice acestui subdomeniu sunt:

- ⇒ dezvoltarea durabilă a resurselor de apă;
- ⇒ protecția surselor de apă;
- ⇒ reconstrucția ecologică a râurilor.

4.5.1.2. Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apă potabilă a comunei Ghindărești este formată din 2 surse funcționale și una aflată în conservare. Acestea au următoarele caracteristici:

Tabelul nr. 4. Caracteristicile surselor de alimentare cu apă

Localitatea	Sursa	Caracteristici				
		Q (mc/h)	H (m)	N _{lit} (m)	N _{hid} (m)	D _n (mm)
Ghindărești	Foraj F2	25 (6,94 l/s)	65	12	13,8	250
	Foraj F3	16	100	35	39	220
	F1 (în conservare)	180 (50 l/s)	120	0,2	1,2	300

Sursa: Autorizația de Gospodărire a Apelor nr. 11/27.01.2016

Volumele și debitele de apă autorizate ale comunei Ghindărești sunt următoarele:

- V zilnic mediu = 935,06 mc;
- V zilnic maxim = 1.111,51 mc;
- V anual mediu = 341.297 mc;
- V anual maxim = 405.697 mc.

Sistemul de alimentare cu apă de la nivelul comunei Ghindărești funcționează 365 zile/an, 24 ore/zi.

Instalații de captare

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor nr. 11 din 27.01.2016, forajele care asigură alimentarea cu apă a comunei Ghindărești au următoarele caracteristici:

- Forajul **F2** este echipat cu o pompă submersibilă cu următoarele caracteristici:
 - $Q = 12 \text{ mc/h}$;
 - $H = 110 \text{ mCA}$;
 - $P = 5 \text{ kW}$;
 - $n = 2.830 \text{ rpm}$;
- Forajul **F3** este echipat cu o pompă submersibilă cu următoarele caracteristici:
 - $Q = 16 \text{ mc/h}$;
 - $H = 110 \text{ mCA}$;
 - $P = 6 \text{ kW}$;
 - $n = 2.830 \text{ rpm}$.

Instalații de înmagazinare, aducțiune și distribuție a apei potabile

Un rezervor de înmagazinare a apei cu un volum de 200 mc asigură alimentarea cu apă a comunei Ghindărești. Conducta de aducțiune de la forajul F3 la conducta de refulare a F2 este realizată din PEHD, având $D_n = 110 \text{ mm}$ și lungimea de 90 m. Conducta de aducțiune de la forajul F2 la rezervorul de înmagazinare este de tip PEHD, cu $D_n = 110 \times 6,1 \text{ mm}$.

Conducta de distribuție de la rezervorul de înmagazinare la rețeaua de distribuție este de tip PEHD, cu $D_n = 160 \text{ mm}$ și lungimea de 100 m.

Rețeaua de distribuție a comunei Ghindărești este realizată din conducte din PEHD, în lungime de 11 km, cu diametre de 80 mm, 100 mm, 125 mm și 150 mm.

Din rezervorul de înmagazinare apa este transportată gravitațional în rețeaua de distribuție a apei potabile.

Apa pentru stingerea incendiilor se asigură din rețeaua de alimentare cu apă potabilă. Volumul de apă necesar pentru un eventual incendiu va fi asigurat din rezervorul de înmagazinare.

Modul de folosire a apei

Apa prelevată din subteran este utilizată în următoarele scopuri:

- potabil și igienico-sanitar pentru populație, obiectivele socio-culturale și agenții economici;
- activități gospodărești: udat grădini;
- pentru stingerea incendiilor.

Modul de folosire a apei potabile este prezentată în tabelul următor:

Tabelul nr. 5. Modul de folosire a apei potabile

Necesarul total de apă (mc/zi)		Cerința totală de apă (mc/zi)	
Mediu	Maxim	Medie	Maximă
662,75	719,28	935,06	1.111,51

Sursa: Autorizația de Gospodărire a Apelor nr. 11/27.01.2016

Volumele de apă asigurate în surse pentru alimentarea cu apă potabilă sunt următoarele:

- $V_{\text{anual mediu}} = 341.297 \text{ mc}$;
- $V_{\text{anual maxim}} = 405.697 \text{ mc}$.

Normele de apă utilizate la stabilirea necesarului de apă sunt următoarele:

- populație = 110 l/om/zi;
- găște = 1,5 l/cap/zi;
- porcine = 30 – 100 l/cap/zi;
- ovine, caprine = 10 l/cap/zi;
- bovine = 100 l/cap/zi;
- taurine = 100 l/zi;

- cabaline = 60 l/cap/zi;
- păsări = 0,5 l/cap/zi.

Rețeaua de canalizare

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor nr. 11 din 27.01.2016, rețeaua de canalizare și stația de epurare ale comunei Ghindărești sunt finalizate. Sistemul de canalizare – epurare se află în administrarea Primăriei Comunei Ghindărești.

4.5.2. ECHIPARE EDILITARĂ

Potrivit informațiilor furnizate de INS, la finele anului 2011, numărul de localități, la nivel regional, cu instalații cu alimentare de apă potabilă a fost de 390. Astfel, din numărul total de localități acoperite de sistemele de alimentare cu apă potabilă în Regiunea de Sud-Est ponderea acestora a fost de 87,43% din totalul localităților, iar lungimea rețelelor de distribuție a apei potabile a crescut în intervalul 2000-2011 cu 50,31%. În cadrul regiunii gradul de racordare a populației la rețelele de distribuție a apei potabile în regim centralizat este mult mai ridicat în mediul urban față de cel rural.

În general, în mediul rural nu există rețele de canalizare, gradul de acoperire fiind, conform datelor statistice la nivelul întregii Regiuni de Sud-Est de 35,7%. Pentru crearea unui sector energetic modern, corespunzător principiilor U.E., de liberalizare a piețelor de energie electrică și gaze naturale, capabil să satisfacă cerințele consumatorilor, la nivelul anului 2011, activitatea de reglementare s-a axat, în principal, pe creșterea transparenței acestor piețe specifice, pe promovarea producerii de energie electrică din surse regenerabile și promovarea producerii de energie electrică produsă în capacități noi de cogenerare. În privința eficienței energetice, Regiunea de Sud-Est se caracterizează printr-un consum scăzut de energie în gospodării.

4.5.2.1. Producția și transportul energiei electrice

Sectorul energetic reprezintă un sector strategic, fără energie nu se poate concepe dezvoltarea economico-socială a unei societăți.

Politica energetică se definește ca fiind „acea parte a politicii economice care tratează alimentarea, conversia, distribuția și utilizarea energiei”.

În politica energetică a unei țări, este necesar să se aibă în vedere o serie de aspecte, după cum urmează:

- consumurile energetice pentru necesitățile gospodărești se modifică în funcție de evoluția modului de viață a cetățenilor, de creșterea gradului de confort, etc.;
- consumurile energetice pentru sectorul terțiar se modifică în funcție de gradul de dezvoltare al comunităților, de structura administrativă, politico-socială, sanitară, etc.

Se impune gestionarea într-un mod cât mai rațional a resurselor și implicit a energiei electrice, știind că electricitatea reprezintă principala sursă pentru diferite activități productive, prestări servicii, iluminat, etc.

Având în vedere faptul că energia electrică nu poate fi stocată, practic orice sistem trebuie să poată asigura producerea și distribuția energiei electrice, urmând exact consumul.

Tocmai din aceste considerente, programele de conștientizare a consumatorului asupra utilizării raționale a energiei electrice, nu pot fi privite numai prin prisma simplistă a economiei de energie, ci trebuie considerate la nivel global, ca o alternativă la investițiile energetice.

La nivelul comunei Ghindărești, a fost implementat în perioada 10.12.2013 – 31.07.2016 proiectul „Eficientizarea consumului de energie electrică pentru comuna Ghindărești”, finanțat prin Programul Operațional Sectorial de Mediu 2007 – 2013. Obiectivele proiectului sunt reprezentate de:

- diversificarea surselor de producere a energiei electrice: construirea și instalarea unui sistem eolian pentru producerea energiei electrice de 200 kW și a unei instalații de producere a biogazului de 100 m³;
- reducerea costurilor cu energia electrică necesară instituțiilor publice și iluminatului stradal din comună, economii ce vor fi redirijate către alte proiecte pentru dezvoltarea locală;
- crearea de noi locuri de muncă prin realizarea noilor capacități de producere a energiei electrice.

Comuna Ghindărești nu are surse de producere a energiei electrice, fapt pentru care este alimentată cu energie electrică din SEN prin intermediul rețelei de distribuție de 20 kV ce este racordată la stația de transformare Hârșova 110/20 kV.

Obiectivul general de dezvoltare al acestui subdomeniu este dat de asigurarea infrastructurii energetice și de telecomunicații și modernizarea/extinderea acestora în concordanță cu necesitățile localităților și cu cerințele de protecție și conservare a mediului.

Drept **obiectiv sectorial** precizăm modernizarea și extinderea rețelelor de transport a energiei electrice pentru asigurarea serviciilor cu acoperire zonală și satisfacerea cerințelor consumatorilor la standarde europene.

Printre **obiectivele specifice** putem enumera:

- ✚ eficientizarea producerii și consumului energetic în concordanță cu principiul utilizării durabile a resurselor;
- ✚ modernizarea rețelelor de transport a energiei electrice;
- ✚ dezvoltarea și modernizarea rețelelor de medie și joasă tensiune pentru asigurarea unor servicii cu acoperire zonală și satisfacerea cerințelor consumatorilor;
- ✚ modificări ale unor trasee ale liniilor electrice.

În ceea ce privește distribuția energiei electrice, principalul obiectiv urmărit este realizarea de lucrări care să asigure creșterea nivelului de siguranță în alimentarea consumatorilor și asigurarea condițiilor tehnice de reducere a pierderilor tehnologice.

În ceea ce privește rețelele electrice de distribuție, extinderea acestora, la nivelul localităților, se va concretiza prin următoarele **acțiuni**:

- extinderea rețelelor de medie și joasă tensiune pentru racordarea gospodăriilor neelectrificate și pentru zonele în care urmează să se construiască locuințe noi;
- reabilitarea și modernizarea rețelelor electrice cu un grad ridicat de uzură fizică și morală și reducerea pierderilor de putere și energie electrică prin înlocuirea rețelelor și echipamentelor care funcționează la tensiuni de 6 sau 10 kV, cu rețele funcționând la tensiunea de 20 kV;
- implementarea surselor alternative (energia solară cu utilizarea celulelor fotovoltaice, a turbinelor eoliene), pentru alimentarea cu energie electrică a gospodăriilor izolate;

- respectarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

Iluminatul public

Iluminatul public este realizat din rețeaua de joasă tensiune a comunei. Starea tehnică a rețelei de iluminat public este relativ satisfăcătoare.

Prin urmare, se conturează, ca **măsură necesară**, *extinderea* sistemului de iluminat public pentru zonele în care, în acest moment, nu există iluminat public, și *modernizarea* acestuia în zonele în care rețeaua de iluminat public este într-o stare necorespunzătoare.

Totodată, se dorește *gestionarea și optimizarea consumului de energie electrică* aferentă iluminatului public și funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii aferente serviciului.

4.5.2.2. Producția și transportul energiei termice

În comuna Ghindărești nu există sisteme centralizate de producere și distribuție a energiei termice, neexistând o industrie puternică ce ar putea să necesite pentru scopuri productive energia termică, din care să cedeze și centrelor populate o cantitate din aceasta, pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere.

Sursele existente pentru încălzirea locuințelor sunt reprezentate de combustibilul solid sub forma lemnului de foc, care însă este destul de costisitor și nu asigură un nivel ridicat al gradului de confort termic în locuințe.

Ca și disfuncționalități se menționează aprovizionarea greoaie cu combustibil solid și butelii de aragaz, existența riscului ca populația să nu se conecteze la rețelele edilitare și să nu poată suporta tariful de furnizare a serviciilor.

Soluțiile alternative existente pentru asigurarea energiei termice (căldură și apă caldă), includ:

- centrale ce utilizează combustibil gazos (GPL);
- centrale ce utilizează combustibil lichid (motorină, benzină);
- centrale ce utilizează combustibil solid (biomasă);

- centrale electrice;
- surse neconvenționale.

Pentru diminuarea poluării atmosferice, noile proiecte vor fi orientate, pe cât posibil, în direcția utilizării surselor neconvenționale/cu regim scăzut de noxe.

Având în vedere regimul preponderent al construcțiilor (case), sistemul de încălzire în cadrul comunei este reprezentat de surse individuale, sobe sau centrale termice, utilizând combustibil lichid sau solid, la care se mai adaugă și dispozitivele electrice.

Obiectivul sectorial este dat de implementarea sistemelor de alimentare și distribuție a energiei termice în vederea creșterii eficienței energetice și a reducerii emisiilor poluante.

Obiective specifice acestui subdomeniu sunt:

- ✚ eficientizarea producerii și consumului energetic în concordanță cu principiul utilizării durabile a resurselor;
- ✚ implementarea sistemelor de alimentare centralizată cu energie termică;
- ✚ reabilitarea termică a clădirilor.

4.5.2.3. Gaze naturale

Comuna Ghindărești nu este racordată la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Situația actuală de alimentare cu combustibili a comunei Ghindărești implică depozite de combustibili solizi (lemn) aprovizionarea cu butelii cu gaz lichefiat și consum de energie electrică. Acești combustibili sunt utilizați atât la gospodăriile individuale, cât și la obiectivele social – culturale și administrative din zonă.

Încălzirea locuințelor cu combustibil solid sub forma lemnului de foc are un dublu inconvenient, și anume că este costisitor și că nu asigură un nivel ridicat al gradului de confort termic în locuințe.

În prezent, la nivelul comunei Ghindărești, singura sursă existentă pentru încălzirea locuințelor o reprezintă combustibilul solid sub forma lemnului de foc, care are un dublu inconvenient și anume că este costisitor și că nu asigură un nivel ridicat al gradului de confort termic în locuințe.

Prin înființarea distribuției de gaze naturale se realizează un grad sporit de confort, se reduc substanțial cheltuielile pentru încălzire, preparare hrană și de asemenea se reduce gradul de poluare a mediului în zonă.

Obiectivul sectorial îl reprezintă modernizarea și extinderea rețelelor de transport gaze naturale, asigurarea unei exploatare și întrețineri a rețelelor conform prevederilor normelor tehnice.

Drept **obiective specifice** enumerăm:

- ✚ introducerea sistemului de distribuție a gazelor naturale în localități în condiții de creștere a siguranței în exploatare;
- ✚ reabilitarea rețelelor de distribuție a gazelor naturale și extinderea alimentării cu gaze naturale în localități;
- ✚ asigurarea condițiilor pentru exploatarea în siguranță a rețelelor de alimentare cu gaze natural;
- ✚ exploatarea în condiții de siguranță a conductelor de fluide combustibile.

4.5.2.4. Rețele de telecomunicații

Rețelele de internet de la nivelul comunei sunt realizate din fibră optică, dispusă pe stâlpii care asigură alimentarea cu energie electrică a localității, acoperind 100% din suprafața comunei, ceea ce permite conectarea la serviciile specifice tuturor utilizatorilor, și anume instituții publice, persoane fizice. Traficul de date asigurat prin rețelele de internet are viteză de 1-50 MB/sec.

Obiectivul sectorial al acestui subdomeniu îl reprezintă dezvoltarea și ameliorarea continuă a rețelei de telecomunicații în vederea eliminării izolării zonelor periferice și diversificarea serviciilor de telecomunicații.

Printre cele mai importante **obiective specifice** enumerăm:

- ✚ creșterea gradului de telefonizare al localităților concomitent cu îmbunătățirea calității și diversificarea serviciilor prestate;
- ✚ îmbunătățirea calității și diversificarea serviciilor de televiziune prin cablu;
- ✚ lucrări de reabilitare și dezvoltare a infrastructurii de telecomunicații;

- ✚ dezvoltarea tehnologiilor de informare – comunicare;
- ✚ dezvoltarea paletelor de utilizare a tehnologiei informației și comunicării.

În județul Constanța, principalele **direcții de acțiune** în domeniul telecomunicațiilor constau în:

- continuarea acțiunilor de extindere și modernizare a rețelei de comunicații fixe și mobile, în vederea sporirii accesului localităților la serviciile universale de telecomunicații;
- continuarea procesului de ridicare a gradului de telefonizare a localităților județului concomitent cu îmbunătățirea calității serviciilor prestate;
- asigurarea accesului la internet, atât public cât și privat.

4.6. DOMENIUL ȚINTĂ STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR ȘI ZONIFICAREA TERITORIULUI

4.6.1. STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR

Procesul de restructurare industrială care a avut loc la nivel național a avut un puternic impact negativ asupra economiei Regiunii de dezvoltare Sud - Est, industria prelucrătoare și comerțul fiind în declin. Sectoarele care concentrează cea mai mare parte a populației ocupate din cadrul regiunii sunt: agricultura, industria prelucrătoare, comerțul, cu particularități specifice de la un județ la altul.

Județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. Cu cei 7071,29 kilometri pătrați, județul Constanța deține 2,97% din suprafața României și se află pe locul 8, după suprafață, și pe locul 5, după populație, între județele țării.

Județul Constanța ocupă locul al III-lea în ierarhia Regiunii Sud-Est în funcție de suprafața totală și se remarcă cu valoarea cea mai ridicată a populației urbane, respectiv 506.852 din totalul de 1.570.433 de locuitori.

Județul Constanța, poarta maritimă a României prin portul cu același nume, a devenit în ultimii ani un punct de interes pentru investitori din petrol și gaze, energie eoliană, industria navală și agricultură datorită poziționării „strategice” lângă Marea Neagră. Acest lucru plasează județul pe locul opt în România în funcție de cifra de afaceri realizată

de companii, cu circa 7,3 mld. euro în 2012, într-un top condus de București, Ilfov, Argeș și Timiș, conform datelor de la Registrul Comerțului. Activitatea portuară, turismul, domeniul energetic și agricultura sunt punctele forte ale județului Constanța.

Sectorul industrial în Regiunea Sud - Est este orientat spre domeniile industriale cu valoarea adăugată scăzută (alimentar, îmbrăcăminte), în același timp, concentrând un număr însemnat de agenți economici în domeniul industriei mecanice și al produselor metalice. Cu locul IV pe țară, din punctul de vedere al numărului de întreprinderi, Regiunea Sud - Est a fost caracterizată printr-o dinamică pozitivă, în ceea ce privește numărul de unități active, precum și cifră de afaceri generată.

Agricultura deține o pondere importantă în economia regiunii, 40,4% din populația ocupată a regiunii fiind ocupată în acest sector. Terenul agricol deține 65% din suprafața totală a regiunii. Sectorul privat deține cea mai mare pondere a terenului agricol și totodată produce cea mai mare parte a producției agricole. Regiunea Sud Est se situează pe primul loc în țară în ce privește suprafața viilor pe rod. De asemenea, poate afirma că problemele cronice care afectează sectorul agricol, limitează exploatarea potențialul extraordinar al acestei regiuni: 57% din suprafața agricolă este utilizată de unități agricole de dimensiuni medii foarte mici (2,53 ha) care practică o agricultură de subzistență sau semisubzistență și care, în momentul de față, reprezintă un obstacol în calea dezvoltării și modernizării sectorului, în special într-o situație în care asocierea micilor proprietari este aproape inexistentă.

Sectorul terțiar concentrează 76% din întreprinderile din Regiunea Sud - Est și jumătate din salariații din regiune. Dinamica sectorului este pozitivă confirmând evoluția treptată a Regiunii Sud - Est către o economie post-industrială, în care terțiarul constituie sectorul principal. Patrimoniul bogat de resurse naturale și culturale a reprezentat precondiția pentru dezvoltarea industriei turismului în regiune, iar gradul de diversificare este ridicat și cuprinde, îndeosebi turism rural și ecologic, turism cultural și religios, care totuși prezintă nivele diferite de dezvoltare. Deși este un sector care oferă oportunități de dezvoltare, rata de creștere rămâne, însă, sub media națională. În ciuda tendinței de creștere, terțiarul este slab orientat spre activități bazate pe cunoaștere intensivă, ocuparea în astfel de activități fiind în general sub media națională.

Viața economică a comunei Ghindărești se înscrie în tiparele specifice mediului rural, având la bază cultura plantelor și creșterea animalelor, ocupații atestate din timpuri străvechi. În fapt, asupra vieții economice și-a pus amprenta poziționarea geografică, care a asigurat dezvoltarea agriculturii cu cele două ramuri principale ale acesteia: cultivarea plantelor (grâu, secară, porumb, orz, ovăz, legume, pomi fructiferi) și creșterea animalelor (păsări, bovine, cabaline, ovine), completată în cazul locuitorilor comunei Ghindărești de pescuit, comerț, mica industrie. Sub acest aspect, încă din cele mai vechi

timpuri, descoperirile arheologice au atestat ca ocupații de bază pentru locuitorii acestei zone, vânătoarea, pescuitul, ulterior creșterea animalelor, cultivarea plantelor, meșteșugurile casnice (olăritul, țesut-cusut), sau metalurgia (prelucrarea metalelor).

Sectorul primar de activitate

Comuna Ghindărești face parte din rândul comunelor cu activități preponderent agricole. Funcția agricolă a comunei Ghindărești se materializează în producție vegetală, producție animalieră, elemente de activități adiacente, precum prelucrarea primară a produselor vegetale și animaliere (produse de lapte de vacă și oaie), preponderente mai ales în sectorul privat. De asemenea, tot în sprijinul activității agricole acționează și resortul economic de valorificare pe piața liberă a produselor agroalimentare obținute.

Agricultura reprezintă sectorul economic cu ridicat potențial de dezvoltare în comuna Ghindărești, fiind și sector destul de puternic în realizarea de venituri, terenurile agricole ocupând 78% din suprafața totală a comunei.

Obiectivul general de dezvoltare vizează creșterea gradului de competitivitate la nivelul întregii baze economice locale.

Ca **obiectiv sectorial** al acestui subdomeniu putem preciza creșterea competitivității economiei județene prin utilizarea potențialului endogen și reducerea disparităților în dezvoltarea economică teritorială.

Drept **obiective specifice** enumerăm:

- ✚ dezvoltarea capacității competitive a mediului de afaceri;
- ✚ creșterea competitivității sectoarelor agricol și silvic;
- ✚ crearea de noi capacități de producție prin utilizarea potențialului endogen;
- ✚ stimularea asocierilor și relațiilor de cooperare teritorială în scopul creării unei dezvoltări economice sustenabile;
- ✚ integrarea inovării și cunoașterii în cadrul politicilor publice și a activității curente întreprinderilor, în vederea creșterii competitivității produselor și serviciilor inovatoare pe piață globală.

Economia județului Constanța ar trebui să se dezvolte în următoarele **direcții**:

- susținerea și dezvoltarea, în continuare, a sectorului de servicii, care reprezintă punctul central al economiei județului, urmărind obiective specifice, cum sunt: serviciile orientate spre dezvoltarea și susținerea sectorului IMM și de pregătire/specializare a forței de muncă angajate în acest sector;
- dezvoltarea și modernizarea sectorului agricol, prin practicarea unei agriculturi intensive și prin: dezvoltarea infrastructurii fizice a sectorului, crearea unor condiții de pregătire a forței de muncă în agricultură și în servicii complementare, precum și menținerea ei în acest domeniu, dezvoltarea și promovarea agriculturii ecologice.

4.6.2. ZONIFICAREA TERITORIULUI

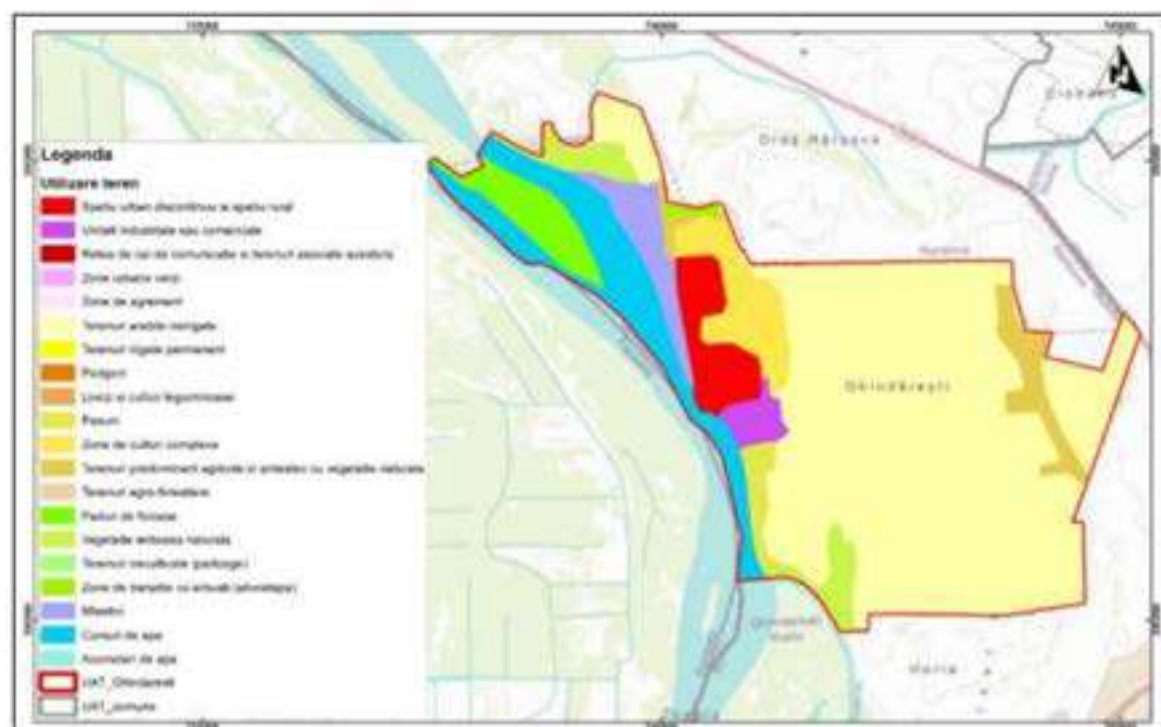
Conform informațiilor preluate din Institutul Național de Statistică, comuna Ghindărești se întinde pe o suprafață de 2.035 ha, din care: teren arabil 1.496 ha, pășune 68 ha, vii și pepiniere viticole 27 ha.

Propunerile de dezvoltare urbanistică au la bază tendințele constatate la nivelul comunei, precum și echilibrarea funcțională a teritoriului intravilan, prin dezvoltarea unor poli funcționali (rezidențial, de servicii, de afaceri).

La nivelul teritoriului comunei Ghindărești sunt identificate zone de locuit, zone industrial comerciale, zone mixte, spații verzi, cursuri de apă, etc.

Distribuția funcțională a terenurilor din cadrul comunei Ghindărești este prezentată în figura ce urmează:

Figura nr. 21. Utilizarea terenurilor în zona comunei Ghindărești



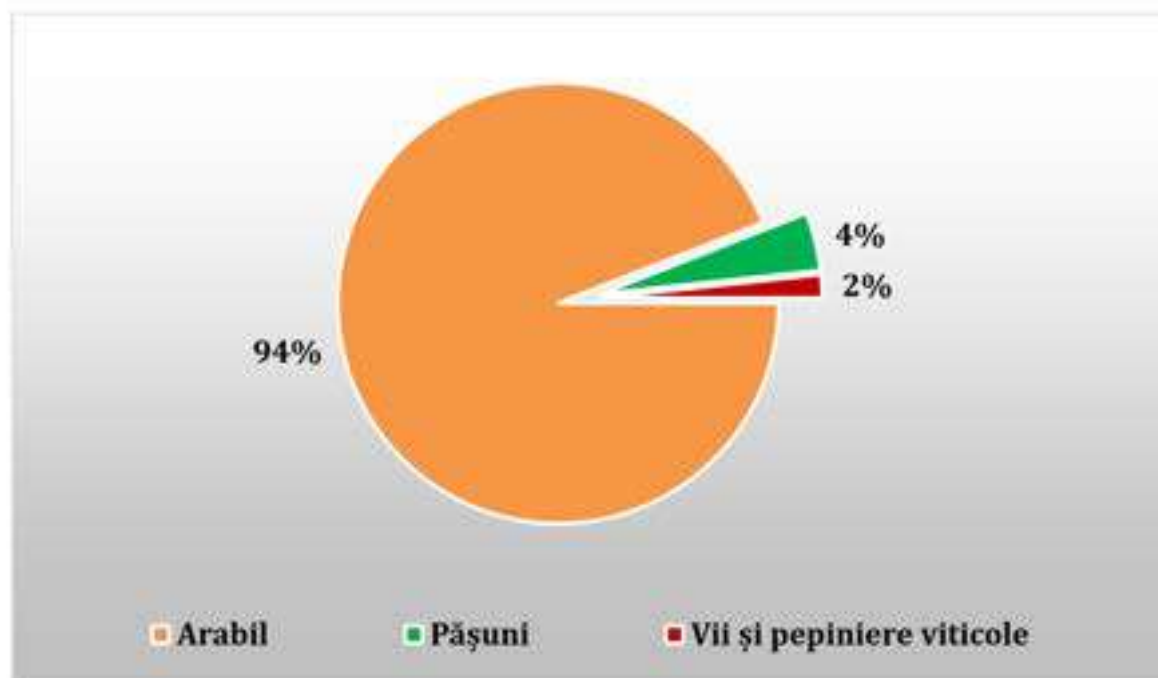
Sursa: Studiu de fundamentare în domeniul protecției mediului

Comuna Ghindărești face parte din rândul comunelor cu activități preponderent agricole. Funcția agricolă a comunei Ghindărești se materializează în producție vegetală, producție animalieră, elemente de activități adiacente, precum prelucrarea primară a produselor vegetale și animaliere (produse de lapte de vacă și oaie), preponderente mai ales în sectorul privat. De asemenea, tot în sprijinul activității agricole acționează și resortul economic de valorificare pe piața liberă a produselor agroalimentare obținute.

Agricultura reprezintă sectorul economic cu ridicat potențial de dezvoltare în comuna Ghindărești, fiind și sector destul de puternic în realizarea de venituri.

În prezent, conform bilanțului teritorial, terenurile agricole reprezintă 78% din suprafața totală a comunei. Din totalul terenurilor agricole, ponderea cea mai mare o dețin terenurile arabile cu un procent de 94%, urmate de pășuni, cu 4% și vii și pepiniere viticole, cu un procent de 2%, așa cum reiese din figura următoare:

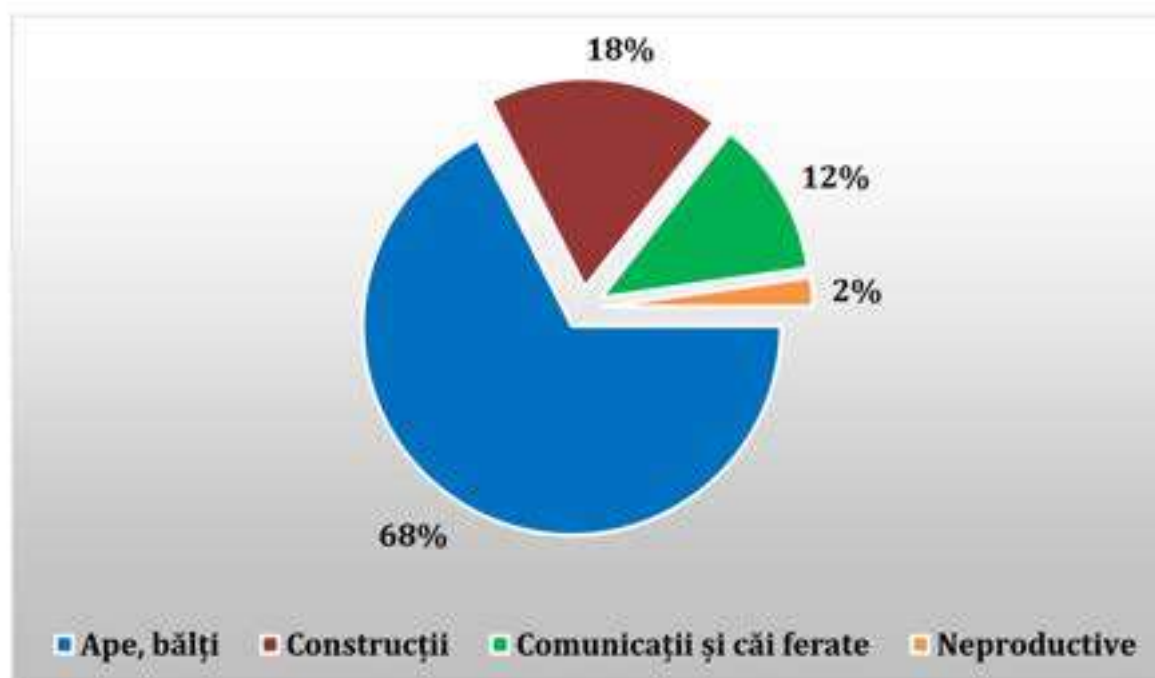
Figura nr. 22. Structura terenurilor agricole în anul 2014 (ha)



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 19.04.2018

Din totalul suprafeței neagricole, 68% reprezintă zonele ocupate cu ape și bălți, 18% sunt zone afectate construcțiilor, 12% sunt căi de comunicație și căi ferate, iar diferența de 2% este dată de zonele degradate și neproductive.

Figura nr. 23. Structura terenurilor neagricole în anul 2014 (ha)



Sursa: <http://www.insse.ro>, accesat în data de 19.04.2018

Obiectivul sectorial al acestui subdomeniu este asigurat printr-un management eficient și durabil al fondului funciar, prin organizarea și perfecționarea pieței funciare, precum și a terenurilor agricole.

Obiective specifice subdomeniului sunt:

- ✦ management eficient și durabil al fondului funciar prin organizarea și perfecționarea pieței funciare, precum și a terenurilor agricole;
- ✦ reabilitarea solului degradat prin împăduriri și reducerea impactului deșertificării asupra terenurilor agricole;
- ✦ gestionarea durabilă a fondului forestier de pe teritoriul județului pentru o dezvoltare durabilă viabilă și sustenabilă.

5. PROGRAM DE MĂSURI

Pentru realizarea Strategiei de Dezvoltare Spațială a comunei Ghindărești sunt prezentate principalele măsuri care concură la fundamentarea politicilor publice privind valorificarea durabilă și protejarea resurselor naturale, dezvoltarea armonioasă și echilibrată a tuturor zonelor și localităților, realizarea unei infrastructuri tehnice moderne care să optimizeze integrarea teritoriului studiat în structurile regionale, naționale și europene, precum și conservarea și protecția calității mediului.

Măsurile sunt prezentate pe domenii și subdomenii prioritare definite prin opțiunile strategiei de dezvoltare spațială. Pentru fiecare domeniu și subdomeniu au fost evidențiate principalele direcții de acțiune și măsuri care concură la implementarea obiectivelor specifice, precum și etapa de realizare a acestora.

În acest sens au fost luate în considerare trei **etape**: etapa I – termen scurt (3-5 ani), etapa a II-a – termen mediu (5-10 ani) și etapa a III-a - termen lung și de perspectivă (10-20 ani). Pentru fiecare măsură sau set de măsuri s-au propus instituțiile cu responsabilitate în implementarea și monitorizarea acestora. Datele și elementele de potențial prezentate în programul de măsuri constituie un suport informațional de fundamentare a deciziilor pe plan local și județean pentru pregătirea și aprobarea programelor de dezvoltare socio-economică anuale și de perspectivă ale unităților administrativ-teritoriale și implicit ale județului Constanța.

Tabelul nr. 6. Programul de măsuri specifice al comunei Ghindărești

Domeniu/subdomeniu Obiective	Direcții de acțiune/măsuri pentru realizarea obiectivelor	Etapa	Propunere responsabilități
4.1. CADRUL NATURAL, MEDIU, ZONE DE RISC			
4.1.1. CADRUL NATURAL			
Obiectiv general Conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului natural și revitalizarea zonelor degradate	Direcțiile principale de acțiune sunt reprezentate de protecția și conservarea biodiversității, a patrimoniului natural de interes național, exploatarea durabilă a resurselor minerale neregenerabile, integrarea resurselor regenerabile în procesul economic.		

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiective specifice • protecția și conservarea biodiversității	Măsurile specifice: • evaluarea stării de conservare a habitatelor, evitarea fragmentării habitatelor, monitorizarea și controlul stării speciilor și a modului de capturare a acestora; • protejarea zonelor umede, punerea în valoare a cursurilor de apă; • conservarea suprafețelor împădurite, realizarea unui sistem de monitorizare a acestora, respectarea regimului de construire și a distanțelor de protecție față de ecosistemele de protecție; • reconstrucția ecosistemelor și a habitatelor deteriorate; • exploatarea resurselor în limitele capacității de suport, în vederea unei dezvoltări durabile; • menținerea funcțiilor ecologice ale apelor curgătoare.	Ministerul Mediului Agencia Regională pentru Protecția Mediului Constanța Consiliul Județului Constanța Consiliile locale
• reconstrucția ecologică a terenurilor degradate și ameliorarea calității solurilor	Măsurile specifice: • prevenirea declanșării unor fenomene de degradare și ameliorarea limitărilor existente, în vederea menținerii stării de fertilitate a solurilor în funcție de clasa lor de calitate; • lucrări de combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor;	Ministerul Mediului

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	- amenajări pedoameliorative, lucrări de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, aplicarea îmbunătățirilor pentru corectarea curențelor solului, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură; - menținerea valorii naturale ridicate a terenurilor agricole prin măsuri agro-pedo-ameliorative, lucrări de îmbunătățiri funciare și prin promovarea agriculturii ecologice.		
4.1.2. MEDIU			
4.1.2.1. Calitatea factorilor de mediu			
Obiectiv general Protejarea și îmbunătățirea calității mediului, în conformitate cu nevoile economice și sociale ale județului, conducând astfel la îmbunătățirea semnificativă a calității vieții.	Direcțiile principale de acțiune au în vedere protecția și îmbunătățirea calității tuturor factorilor de mediu.		
Obiective specifice îmbunătățirea calității aerului	Măsuri specifice: - supravegherea calitativă și cantitativă a emisiilor în atmosferă prin realizarea unui sistem de monitorizare în zonele cu risc de poluare a aerului; - scăderea consumului de carburant, folosirea filtrelor catalitice, benzină fără plumb, arderea cât mai completă a carburantului și înlocuirea combustibililor tradiționali; - modernizarea și adoptarea unor tehnologii nepoluante de către agenții	Ministerul Mediului Agenția Regională pentru Protecția Mediului Constanța Consiliul Județului Constanța	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	economici care înregistrează emisii de noxe atmosferice peste limita admisă; - reducerea emisiilor de poluanți ca urmare a traficului rutier, sub valoarea admisă prin fluidizarea traficului, restricții de circulație, crearea culoarelor pentru bicicliști; - mărirea suprafeței zonelor verzi din localitățile.	Consiliile locale	Agenții economici
îmbunătățirea calității apelor de suprafață și a celor subterane	- realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare, eficientizare a stațiilor de epurare; - modernizarea echipamentelor pentru alimentarea cu apă și reabilitarea stațiilor de tratare pentru apă potabilă; - găsirea unor soluții eficiente de distribuire a apei potabile în sistem centralizat și restrângerea treptată a alimentărilor individuale cu apă din subteran; - extinderea rețelelor de distribuție apă potabilă și a sistemelor de canalizare; - măsuri de protecție a apelor de suprafață și a pânzelor freatice împotriva poluării cu fertilizatori și pesticide - executarea de perdele de vegetație arboricolă; - aplicarea măsurilor pentru atingerea standardelor europene în domeniu, prin retehnologizarea unităților poluante, controlul utilizării îngrășămintelor și pesticidelor.	Autorități locale	Regia Autonomă Apele Române
			Direcția agricolă
reabilitarea solului degradat și reducerea impactului asupra	Măsuri specifice:	Ministerul Mediului	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

mediului a activităților antropice	▪ adoptarea unor tehnologii nepoluante în scopul diminuării cantităților de substanțe poluante eliminate pe sol de către unitățile economice;		Agencia Regională pentru Protecția Mediului Constanța
	▪ adoptarea unor tehnici agricole adecvate, sau schimbarea modului de folosință a terenurilor devenite improprie pentru producția agricolă;		Consiliul Județului Constanța
	▪ închiderea depozitelor de deșeuri neconforme și reconstrucția ecologică a terenurilor ocupate de acestea, atât în mediul urban, cât și în mediul rural;		Consiliile locale
	▪ îmbunătățirea managementului deșeurilor;		Agencii economice
	▪ eliminarea practicilor ilegale de deversare pe sol a oricăror substanțe lichide poluante;		
	▪ colectarea selectivă, reciclarea și valorificarea fracțiilor recuperabile din deșeurile menajere și a celor asimilabile.		

4.1.3. ZONE DE RISC

Obiectiv general Prevenirea, protecția și valorificarea durabilă a elementelor mediului natural, prin identificarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale) în scopul gestionării eficiente a resurselor materiale	Direcțiile principale de acțiune sunt reprezentate de toate tipurile de măsuri care au drept scop protecția populației și a construcțiilor din profil teritorial împotriva riscurilor naturale.		
Obiective specifice ▪ risc seismic - protecția populației și a	Măsuri specifice: ▪ planificarea și controlul utilizării terenului și a dezvoltării rurale;		Inspectoratul General pentru Situații de Urgență din cadrul

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

<i>construcțiilor din unitățile administrativ teritoriale față de riscul seismic</i>	▪ regulamente de construcție specifice pentru zonele expuse riscului seismic; ▪ existența hărților de risc seismic; ▪ planuri și acțiuni pentru situațiile de urgență; ▪ informarea și educarea populației rurale.	Ministerului de Interne Comitetul județean pentru situații de urgență Comitetele locale pentru situații de urgență
▪ risc de inundabilitate - prevenirea și minimizarea riscului la inundații în teritoriul județean	Măsuri specifice: ▪ planificarea și controlul utilizării terenului și a dezvoltării rurale; ▪ restaurarea câmpiilor inundabile și a zonelor umede, stabilizarea malurilor cursurilor de apă; ▪ reîmpăduriri pentru stabilizarea solului; ▪ creșterea capacității de transport a albiilor cursurilor de apă; ▪ existența hărților de risc la inundații; ▪ prognoza și avertizarea la inundații; ▪ planuri și acțiuni pentru situațiile de urgență.	Consiliul Județean Constanța Consiliile Locale SGA Constanța
▪ risc de instabilitate - creșterea gradului de siguranță a populației și a construcțiilor și diminuarea efectelor produse de alunecările de teren	Măsuri specifice: ▪ îmbunătățirea drenajului natural al solului prin lucrări specifice de îmbunătățiri funciare aplicate în funcție de modul de utilizare a terenului; ▪ îmbunătățirea regimului de scurgere a apelor de suprafață pe versanți prin lucrări de colectare și evacuare a apei;	Consiliul Județean Constanța Agencia de Protecția Mediului Constanța

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	▪ captarea izvoarelor de coastă cu debit permanent prin lucrări de drenaj pe versanți; ▪ lucrări pedoameliorative (nivelare-modelare, astuparea crăpăturilor) pe versanții afectați de alunecări active și pe terenuri cu alunecări stabilizate; ▪ elaborarea hărților de risc la alunecări de teren; ▪ reconstrucția ecologică a pădurilor deteriorate de factorii naturali, prin împăduriri specifice care să prevină alunecările de teren.		Garda Națională de Mediu Consiliile Locale Direcția Drumuri și Poduri
4.2. ZONE PROTEJATE - TURISM			
Obiectiv general Extinderea rețelei de arii naturale protejate, precum și valorificarea potențialului elementelor definitorii de patrimoniu natural prin intervenții integrate de protejare și dezvoltare durabilă	Direcțiile principale de acțiune sunt reprezentate de protecția și conservarea biodiversității, a patrimoniului natural de interes național, identificarea tuturor zonelor naturale în sensul menținerii biodiversității și valorificării durabile a resurselor naturale.		
Obiective specifice ▪ garantarea conservării și utilizării durabile a patrimoniului natural	Măsurile specifice: ▪ menținerea sau restabilirea într-o stare de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor din flora și fauna sălbatică; ▪ constituirea, organizarea și extinderea rețelei de arii naturale protejate; ▪ elaborarea planurilor de management pentru ariile naturale declarate; ▪ evaluarea stării de conservare a habitatelor, evitarea fragmentării habitatelor, monitorizarea și controlul		Ministerul Mediului Agencia de Protecția Mediului Constanța

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	stării speciilor și a modului de capturare a acestora; ▪ protecția fondului piscicol prin controlul implementării legislației în vigoare; ▪ protecția și conservarea speciilor de păsări sălbatice; ▪ protejarea zonelor umede, punerea în valoare a cursurilor de apă; ▪ asigurarea integrității fondului forestier, prin reducerea defrișărilor ilegale și prin împăduriri.		
▪ asigurarea măsurilor speciale de ocrotire și conservare în situri a bunurilor patrimoniului natural printr-un regim diferențiat de ocrotire, conservare și utilizare	Măsuri specifice: ▪ îmbunătățirea stării de conservare a speciilor și habitatelor prin intermediul unor intervenții strategice; ▪ măsuri active pentru menținerea habitatelor și/sau în vederea protejării unor specii, grupuri de specii sau comunități biotice; ▪ prevenirea și controlul exploatării iraționale a resurselor naturale; ▪ dezvoltarea turismului pe criterii ecologice; ▪ respectarea statutului ariilor protejate existente și a celor propuse; ▪ educarea și informarea publicului.		Ministerul Mediului
4.3. POPULAȚIA ȘI REȚEAUA DE LOCALITĂȚI			
4.3.1. REȚEAUA DE LOCALITĂȚI			
Obiectiv general	Direcțiile principale de acțiune sunt reprezentate de promovarea unei structuri		

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	reglementarea dezvoltării în teritoriul județean; ▪ analiza posibilităților de valorificare a terenurilor existente în intravilan, în vederea conservării cadrului natural; ▪ respectarea restricțiilor privind dezvoltările urbanistice în zone de risc natural (inundații, alunecări de teren); ▪ monitorizarea aplicării prevederilor cuprinse în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism aprobate.		
4.3.1.2. Aspecte legate de locuire			
Obiectiv general Reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea fondului de locuințe și valorificarea eficientă a spațiului destinat locuirii	Directiile principale de acțiune au în vedere utilizarea eficientă a spațiului rural pentru construcția de locuințe sau pentru desfășurarea de activități economice		
Obiectiv specific asigurarea condițiilor pentru reabilitarea și modernizare fondului de locuințe	Măsuri specifice: ▪ folosirea eficientă a terenurilor și a fondului construit existent; ▪ renovarea locuințelor cu grad ridicat de uzură; ▪ reconversia imobilelor cu o altă destinație pentru funcția de locuire; ▪ crearea de terenuri de joacă și sport aferente zonelor centrale în funcție de necesitățile comunităților; ▪ crearea de terenuri de joacă și sport aferente zonelor rezidențiale în funcție de necesitățile comunităților - ex. amenajare spații de joacă pentru copii în mediul rural;	M.D.R.T. Consiliul Județean Consiliile Locale	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	amenajarea zonelor verzi în spațiile libere dintre imobilele de locuit și echiparea acestora cu mobilier stradal – ex. amenajarea de parcuri și spații verzi în mediul rural.		
4.3.1.3. Infrastructura socio-culturală			
Obiectiv general Asigurarea unei rețele de dotări pentru servicii publice de calitate superioară și diversificate, în vederea îmbunătățirii condițiilor de viață pentru locuitori și creșterii atractivității localităților	Direcțiile principale de acțiune au în vedere asigurarea condițiilor pentru dezvoltarea în spațiul rural a unei rețele de dotări corespunzătoare unor servicii publice de calitate superioară și creșterea accesului întregii populații la acest tip de servicii.		
Obiective specifice domeniul sănătății și asistenței sociale - asigurarea condițiilor optime pentru îmbunătățirea serviciilor de sănătate și asistenței sociale	Măsurile specifice: - amplasarea echilibrată în teritoriu a dotărilor de sănătate și asistență socială; - dotarea localităților urbane conform statutului lor de servire în rețeaua de localități; - modernizarea și echiparea corespunzătoare a unităților sanitare; - realizarea dotărilor publice de sănătate dotate corespunzător și asigurarea cu cadre medicale a cabinetelor medicale din localitățile rurale; - construirea centrelor sociale pentru bătrâni în zonele cu populație îmbătrânită.	Ministerul Sănătății Autoritatea de Sănătate Publică Consiliul Județean Consiliile locale Direcția Județeană de Asistență Socială și Protecția Copilului ONG-uri	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

domeniul învățământului - asigurarea accesului egal și sporit la servicii de educație pentru toți locuitorii	Măsuri specifice: - amplasarea echilibrată a dotărilor de învățământ în profil teritorial; - reabilitarea și modernizarea școlii, a grădiniței; - completarea și modernizarea rețelei dotărilor de învățământ, în funcție de nevoile proprii și exigențele contemporane; - creșterea accesibilității întregii populații la educația de bază și furnizarea unor servicii de calitate.	Inspectoratul școlar Județean Consiliile locale Ministerul Educației
domeniul cultural - îmbunătățirea dotărilor de cultură în corelare cu nevoile populației și resursele de patrimoniu cultural	Măsuri specifice: - îmbunătățirea și diversificarea dotărilor de cultură în corelare cu nevoile populației, precum și cu resursele de patrimoniu cultural ale județului; - realizarea de proiecte care să utilizeze fondurile comunitare și naționale de dezvoltare rurală, orientate și spre valorificarea patrimoniului cultural local, îndeosebi în localitățile rurale cu potențial de dezvoltare a turismului rural; - crearea unor structuri de petrecere a timpului liber destinate tinerilor, dar și vârstnicilor; - completarea și modernizarea rețelei de biblioteci publice.	Consiliul Județean Consiliile locale Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național
4.3.2. POPULAȚIA		
Obiectiv general Creșterea nivelului de trai și a calității vieții populației	Direcțiile principale de acțiune au drept principal scop asigurarea condițiilor care pot contribui la creșterea gradului de	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv general Creșterea adaptabilității resurselor umane la transformările survenite pe piața forței de muncă și la condițiile economice nefavorabile	Direcțiile principale de acțiune urmăresc creșterea capacității resurselor umane de a răspunde nevoilor pieței forței de muncă și rezolvarea problemelor de integrare pe piața muncii și în comunitate	
Obiective specifice creșterea ocupării prin corelarea calificărilor cerute pe piața muncii cu oferta privind calificarea și recalificarea forței de muncă	Măsuri specifice: - stimularea creării de noi locuri de muncă în zonele rurale cu potențial turistic; - creșterea nivelului ocupării populației în vârstă de muncă; - derularea unor programe de reconversie profesională și reintegrare pe piața muncii a șomerilor pe termen lung; - reducerea ponderii șomerilor proveniți din ruralul județului prin măsuri active.	Consiliul Județean Consiliile Locale Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Agenți economici
creșterea coeziunii și incluziunii sociale, prevenirea și combaterea discriminării și inegalității de șanse pe piața muncii	Măsuri specifice: - promovarea mobilității ocupaționale și geografice, mai ales, a șomerilor din mediul rural; - acțiuni de stimulare a gradului de ocupare în rândul femeilor; - înființarea de creșe și flexibilizarea programului de muncă.	Consiliile Locale Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Ministerul Educației

4.4. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv general Dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin creșterea accesibilității și a mobilității prin intermediul rețelelor de transport	Direcțiile principale de acțiune au în vedere creșterea atractivității comunei prin modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de transport	
Obiective specifice reabilitarea și construcția rețelei județene de infrastructură rutieră la nivelul standardelor europene, cât și adaptarea serviciilor de transport în comun rutier la nevoile actuale	Măsuri specifice: - stoparea degradării infrastructurii și menținerea în exploatare a sistemului de transport; - reabilitarea drumurilor comunale; - construirea infrastructurii rutiere de acces spre exploatarea forestieră și agricole; - integrarea drumurilor de interes local în rețeaua națională; - promovarea tehnologiilor de transport ecologice.	Direcția Drumuri și Poduri

4.5. GOSPODĂRIREA APELOR ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

4.5.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Obiectiv general Realizarea unei politici de gospodărire durabilă a apelor, precum și valorificarea potențialului apelor în raport cu cerințele dezvoltării durabile a societății și în acord cu directivele europene în domeniu	Direcțiile principale de acțiune au drept reper gospodărirea rațională a resurselor de apă și adoptarea de măsuri pentru acoperirea necesităților comunităților locale conform principiilor dezvoltării durabile	
---	--	--

4.5.1.1. Gospodărirea apelor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv general Valorificarea resurselor de apă existente în profil teritorial și elaborarea programelor de gospodărire a apelor	Direcțiile principale de acțiune sunt îndreptate spre realizarea de acțiuni a căror principal rol este reprezentat de protecția și conservarea principalelor surse de apă existente la nivelul comunei pentru o bună gestionare a potențialului lor		
Obiective specifice dezvoltarea durabilă a resurselor de apă	Măsuri specifice: - asigurarea protecției cantitative și calitative a apelor; - raportarea realizării prevederilor programului de monitoring cantitativ al resurselor de apă; - valorificarea potențialului principalelor surse de apă în raport cu cerințele dezvoltării durabile a societății și în acord cu directivele europene în domeniu.		Consiliul Județean Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă
protecția surselor de apă	Măsuri specifice: - instaurarea zonelor de protecție sanitară cu regim de restricție și regim sever la captările de apă subterană; - apărarea împotriva acțiunilor distructive a apei; - desfășurarea unor acțiuni educative și de conștientizare a publicului privind managementul durabil al apei.		Operatorii serviciilor de utilități publice
reconstrucția ecologică a râurilor	Măsuri specifice: - amenajări hidrotehnice pentru protecția așezărilor împotriva inundațiilor și eroziunilor de mal; - întocmirea și implementarea regulamentelor de exploatare a		Administrația Bazinală de Apă

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	terenurilor din zonele de protecție a captărilor; desfășurarea unor acțiuni educative și de conștientizare a publicului privind managementul durabil al apei.		
4.5.1.2. Alimentarea cu apă potabilă și canalizare			
Obiectiv general Asigurarea unui sistem operativ și eficient de alimentare cu apă potabilă și de canalizare care să îmbunătățească nivelul de trai al locuitorilor comunei	Direcțiile principale de acțiune au în vedere inițierea de acțiuni pentru creșterea nivelului serviciilor de alimentare cu apă și canalizare pentru toți locuitorii comunei		
Obiective specifice îmbunătățirea serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizarea apelor uzate din comună	Măsuri specifice: - îmbunătățirea calității surselor de apă din județ prin reabilitarea și extinderea sistemelor de canalizare și epurare a apelor uzate din mediul rural aferent comunei Ghindărești; - monitorizarea calității apei potabile furnizate prin sistemele centralizate; - instituirea și respectarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în jurul fronturilor de captare din comună.		Primăria Operatorii serviciilor de utilități publice
extinderea/realizarea sistemelor de canalizare și epurare apă uzată pe întreg cuprinsul comunei	Măsuri specifice: - reabilitarea, extinderea și realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și a rețelelor de canalizare a apelor uzate; - promovarea și susținerea unor programe de investiții pentru extinderea rețelei de canalizare și epurare a apelor menajere uzate.		Primăria Operatorii serviciilor de utilități publice

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

4.5.2. ECHIPARE EDILITARĂ

Obiectiv general

Asigurarea infrastructurii energetice și de telecomunicații și modernizarea/extinderea acestora în concordanță cu necesitățile localităților și cu cerințele de protecție și conservare a mediului

Direcțiile principale de acțiune sunt axate pe îmbunătățirea infrastructurii tehnice edilitare majore, creșterea siguranței populației, asigurarea dezvoltării durabile și a competitivității, la economisirea resurselor energetice primare și la reducerea emisiilor gazelor cu efect de seră

4.5.2.1. Producția și transportul energiei electrice

Obiectiv general

Modernizarea și extinderea rețelelor de transport a energiei electrice pentru asigurarea serviciilor cu acoperire zonală și satisfacerea cerințelor consumatorilor la standarde europene

Direcțiile principale de acțiune urmăresc realizarea de lucrări care să asigure creșterea nivelului de siguranță în alimentarea consumatorilor și asigurarea condițiilor tehnice de reducere a pierderilor tehnologice.

Obiective specifice

- dezvoltarea și modernizarea rețelelor de medie tensiune în vederea asigurării unor servicii cu acoperire zonală și satisfacerea consumatorilor

Măsuri specifice:

- extinderea rețelelor de medie și joasă tensiune pentru racordarea gospodăriilor neelectrificate și pentru zonele în care urmează să se construiască locuințe noi;
- modernizarea rețelelor electrice de joasă tensiune învechite, cu grad de uzură fizică și morală ridicat;
- modernizarea stațiilor de transformare, a echipamentelor și a rețelelor de distribuție.

Ministerul Economiei

FFEE Electrica
Muntenia Nord

- eficientizarea producerii și consumului energetic în

Măsuri specifice:

FFEE Electrica
Muntenia Nord

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

concordanță cu principiul durabile a resurselor utilizării	- reabilitarea și modernizarea tehnologică a echipamentelor și instalațiilor electrice; - crearea noilor capacități de producere a energiei electrice; - implementarea surselor alternative pentru alimentarea cu energie electrică a gospodăriilor izolate; - îmbunătățirea managementului energetic în sectorul afacerilor.		
extinderea și modernizarea sistemului de iluminat public	Măsuri specifice: - asigurarea iluminatului public la nivelul comunei; - gestionarea și optimizarea consumului de energie electrică aferentă iluminatului public; - funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii aferente serviciului.		Consiliile locale
4.5.2.2. Producția și transportul energiei termice			
Obiectiv general Dezvoltarea sistemelor de alimentare și distribuție a energiei termice în vederea creșterii eficienței energetice și a reducerii emisiilor poluante	Direcțiile principale de acțiune sunt condiționate de atragerea de investiții pentru dezvoltarea sistemelor de alimentare și distribuție a energiei termice și de orientarea populației spre utilizarea de resurse alternative de încălzire		
Obiectiv specific realizarea sistemului centralizat de alimentare cu energie termică în comună, a	Măsuri specifice: alimentarea cu energie termică în locurile cu distribuții de gaze prin instalarea de centrale termice		Consiliile Locale

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

asigurării unui număr optim de puncte termice și rețele secundare.	individuale, utilizând drept combustibil gazele naturale; - eficientizarea producerii și consumului energetic în concordanță cu principiul utilizării durabile a resurselor; - reabilitarea termică a clădirilor.		
4.5.2.3. Gaze naturale			
Obiectiv general Modernizarea și extinderea rețelelor de transport gaze naturale, asigurarea unei exploatare și întrețineri a rețelelor, conform prevederilor normelor tehnice	Direcțiile principale de acțiune sunt axate pe extinderea sistemului de distribuție a gazelor naturale în comună în condiții de creștere a siguranței în exploatare		
Obiectiv specific modernizarea și extinderea rețelelor de transport gaze naturale	Măsuri specifice: - extinderea rețelelor de distribuție a gazelor naturale, în paralel cu înlocuirea conductelor cu durata normală de viață expirată; - asigurarea condițiilor pentru exploatarea în siguranță a rețelelor de alimentare cu gaze naturale; - exploatarea în condiții de siguranță a conductelor de fluide combustibile.		DISTRIGAZ SUD S.A. Direcția Regională Distribuție Constanța Firmele autorizate
4.5.2.4. Rețele de telecomunicații			
Obiectiv general Dezvoltarea și ameliorarea continuă a rețelei de telecomunicații în vederea eliminării izolării zonelor periferice și diversificarea serviciilor de telecomunicații	Direcțiile principale de acțiune sunt orientate spre creșterea gradului de acces al comunei la rețelele de telecomunicații, concomitent cu îmbunătățirea calității și diversificarea serviciilor prestate		

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

Obiectiv specific continuarea programului de extindere și modernizare a rețelei de comunicații în vederea sporirii accesului la serviciile universale de telecomunicații	Măsuri specifice: - realizarea de investiții destinate extinderii rețelelor în mediul rural; - continuarea procesului de ridicare a gradului de telefonizare a localității și îmbunătățirea calității serviciilor prestate; - extinderea și modernizarea rețelei de televiziune prin cablu în vederea creșterii gradului de distribuție a rețelei; - introducerea pe scară cât mai mare a unor servicii de „bandă largă”, internet, transmisii de date; - introducerea și promovarea serviciilor publice electronice: e-guvernare, esănătate, educație și a altor tipuri de servicii electronice destinate cetățenilor.	Operatori privați RCS-RDS, UPC România
---	--	--

4.6. STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR ȘI ZONAREA TERITORIULUI

Obiectiv general Crearea unui spațiu rural echilibrat și dezvoltat armonios în profil teritorial, cu o poziție avantajată din punct de vedere economic, social și teritorial	Direcțiile principale de acțiune crearea condițiilor pentru dezvoltarea teritorială sustenabilă prin atragerea de investiții necesare acestora	
--	--	--

4.6.1. STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR

Obiectiv general Creșterea competitivității economiei locale prin utilizarea potențialului	Direcțiile principale de acțiune vizează creșterea gradului de competitivitate la nivelul întregii baze economice locale	
--	---	--

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANTAVOLUMUL III - STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	- stimularea dezvoltării unui sector zootehnic performant și diversificat, bazat pe potențialul existent; - dezvoltarea și promovarea agriculturii ecologice; - reconstrucția ecologică a solurilor; - amenajarea și menținerea zonelor-tampon cultivate cu iarbă, a coridoarelor de iarbă sau a iazurilor și a digurilor de eroziune; - modernizarea și dezvoltarea infrastructurii din sectorul agricol; - informarea populației privind programele naționale și europene de finanțare a sectorului agricol și silvic.		Întreprinzători privați
crearea de noi capacități de producție prin utilizarea potențialului endogen	Măsuri specifice: - crearea unor condiții de pregătire a forței de muncă în agricultură și în servicii complementare; - sprijinirea creării de capacități de producție din domeniul industriei alimentare; - stimularea înființării de servicii din sfera informațiilor și comunicațiilor;		Consiliul Județean Consiliile Locale Camera de Comerț și Industrie Constanța
stimularea asocierilor și relațiilor de cooperare teritorială în scopul creării unei dezvoltări economice sustenabile	Măsuri specifice: - încurajarea asocierii în grupuri de producători a fermierilor; - încurajarea proiectelor de cooperare transnațională desfășurate de asociații sectoriale, în scopul promovării produselor autohtone ecologice;		Consiliul Județean Consiliile Locale

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	- valorificarea parteneriatelor transnaționale existente și dezvoltarea lor pentru o utilizare cât mai eficientă a resurselor turistice; - încurajarea formelor asociative și atragerea investițiilor și a investitorilor în sectorul primar.		Camera de Comerț și Industrie Constanța
4.6.2. ZONIFICAREA TERITORIULUI			
Obiectiv general Management eficient și durabil al fondului funciar prin organizarea și perfecționarea pieței funciare, precum și a terenurilor agricole	Direcțiile principale de acțiune sunt axate spre realizarea unui management eficient și durabil al fondului funciar, organizarea și perfecționarea pieței funciare, precum și a terenurilor agricole		
Obiective specifice management eficient și durabil al fondului funciar prin organizarea și perfecționarea pieței funciare, precum și a terenurilor agricole	Măsuri specifice: - stimularea dezvoltării și extinderii terenurilor agricole arabile, pășuni și fânețe naturale, vii și pepiniere viticole și livezi și pepiniere pomicole în vederea unei mai bune și eficiente producții; - management eficient privind piața funciară și a terenurilor agricole; - dezvoltarea durabilă și eficientă a fondului funciar.		Consiliul Județean Consiliile Locale Direcția Agricolă Constanța
reabilitarea solului degradat prin împăduriri și reducerea impactului deșertificării asupra terenurilor agricole	Măsuri specifice: - adoptarea unor tehnici agricole adecvate sau schimbarea modului de folosință a terenurilor devenite improprie pentru producția agricolă; - restaurarea terenurilor degradate în diverse condiții pentru a se reface pe cât		Consiliul Județean

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GHINDĂREȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

	posibil peisajele naturale anterioare degradării; ▪ limitarea/eliminarea degradării solului datorită exploatarei excesive a pădurilor prin reîmpădurirea zonelor defrișate și a zonelor degradate; ▪ programe de împădurire a comunei în zonele necesare a fi protejate împotriva alunecărilor de teren și a deșertificării; ▪ desființarea locurilor de depozitare a deșeurilor menajere din localitățile rurale aflate în zone cu potențial agricol; ▪ introducerea și dezvoltarea de tehnologii și procedee pentru obținerea unei agriculturi competitive pe terenurile degradate, redare circuitului agricol.		Direcția Agricolă Constanța
▪ gestionarea durabilă a fondului forestier de pe teritoriul județului pentru o dezvoltare durabilă viabilă și sustenabilă	Măsuri specifice: ▪ reducerea fondului de degradare a fondului forestier prin monitorizarea zonelor afectate și efectuarea de tratamente specifice; ▪ intensificarea controalelor și sancționarea contravențiilor, în special, în perioadele de prohibiție la pescuit și vânat; ▪ împădurirea terenurilor degradate.		Consiliile Locale

Sursa: Prelucrare a autorilor după datele existente

6. REPERE BIBLIOGRAFICE

- ☞ Planul de Amenajare al Teritoriului Național;
- ☞ Planul Național de Dezvoltare a României;
- ☞ Strategia de dezvoltare teritorială a României, România policentrică 2035, Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni, octombrie 2015, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;
- ☞ Programele Operaționale Sectoriale pentru implementarea axelor prioritare ale P.N.D.;
- ☞ Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est 2014-2020;
- ☞ Strategia Națională de Protecție a Mediului 2004-2025;
- ☞ Strategia Națională privind dezvoltarea serviciilor publice de gospodărie comună orizont 2030;
- ☞ Strategia Națională de Management al Riscului la Inundații (H.G. 1854/2005);
- ☞ Strategia Națională de Gospodărire Durabilă a Deșeurilor 2008-2013;
- ☞ Strategia de Dezvoltare Durabilă a Agriculturii 2004 orizont 2025;
- ☞ Strategia Națională pentru Ocuparea Forței de Muncă 2004-2010;
- ☞ Strategia de Dezvoltare a Județului Constanța;
- ☞ Planurile Urbanistice Generale aprobate ale unităților administrativ teritoriale ale județului.
- ☞ Conceptul Național de Dezvoltare Spațială-România 2025;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul economic;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul demografic;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv în domeniul mobilității și transportului;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter consultative-ancheta sociologică;
- ☞ Studiul de fundamentare geotehnic;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul protecției mediului;
- ☞ Studiul de fundamentare privind schimbările climatice;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare;
- ☞ Studiul de fundamentare cu caracter analitic în domeniul tipurilor de proprietate;

-  Proiecte privind dezvoltarea infrastructurii edilitare în zonă, pentru comuna Ghindărești;
-  Date statistice de la Comisia Națională pentru Statistică, Direcția Județeană pentru statistică, și Anuarele statistice;
-  Date cadastrale privind modul de folosință al terenurilor din intravilan și extravilan obținute de la Primăria Ghindărești;
-  Strategii pentru o dezvoltare spațială integrate în spațial central-european, dunărean și Adriatic – orientări, politici și propuneri, noiembrie 1999, Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
-  Viorica Niculescu, Accesul în zona rurală – problemă esențială pentru dezvoltarea spațială echilibrată;
-  ESDP – European Spatial Development Perspective, published by European Commission, may 1999, Postdam;
-  www.ec.europa.eu;
-  www.insse.ro
-  www.temponline.ro;
-  www.comunaghindaresti.ro;
-  <http://ppt.climate-data.org/>;
-  <http://www.cjc.ro>;
-  www.economica.net;
-  www.ec.europa.ru.

7. LISTĂ FIGURI

-  Figura nr. 1. Localizarea comunei Ghindărești în județul Constanța
-  Figura nr. 2. Harta geologică din comuna Ghindărești
-  Figura nr. 3. Harta hidrografică a comunei Ghindărești
-  Figura nr. 4. Potențialul solar al României
-  Figura nr. 5. Zone de risc natural - Inundații
-  Figura nr. 6. Zone de risc natural – alunecări de teren
-  Figura nr. 7. Distribuția ariilor naturale protejate în comuna Ghindărești
-  Figura nr. 8. Evoluția locuințelor în perioada 1992-2016

-  Figura nr. 9. Evoluția suprafeței locuibile în perioada 1992 - 2016
-  Figura nr. 10. Suprafața locuibilă medie pe o persoană în anul 2016 (mp)
-  Figura nr. 11. Număr mediu de persoane ce revin la o locuință, în anul 2016
-  Figura nr. 12. Evoluția populației după domiciliu în comuna Ghindărești
-  Figura nr. 13. Structura populației pe sexe în perioada 1992 - 2018
-  Figura nr. 14. Structura populației după etnie la nivelul anului 2011
-  Figura nr. 15. Structura populației după religie la nivelul anului 2011
-  Figura nr. 16. Evoluția salariaților în localitatea Ghindărești
-  Figura nr. 17. Evoluția numărului de șomeri din comuna Ghindărești
-  Figura nr. 18. Situația șomerilor pe sexe înregistrați în localitatea Ghindărești
-  Figura nr. 19. Prognoza tendențială a populației, până în anul 2023
-  Figura nr. 20. Prognoza biologică a populației, până în anul 2023
-  Figura nr. 21. Utilizarea terenurilor în zona comunei Ghindărești
-  Figura nr. 22. Structura terenurilor agricole în anul 2014 (ha)
-  Figura nr. 23. Structura terenurilor neagricole în anul 2014 (ha)

8. LISTĂ TABELE

-  Tabelul nr. 1. Evoluția indicatorilor privind situația locuirii în perioada 2009-2016
-  Tabelul nr. 2. Populația comunei Ghindărești la ultimele trei recensăminte
-  Tabelul nr. 3. Orarul curselor de transport pe ruta Ghindărești - Hârșova și retur
-  Tabelul nr. 4. Caracteristicile surselor de alimentare cu apă
-  Tabelul nr. 5. Modul de folosire a apei potabile
-  Tabelul nr. 6. Programul de măsuri specifice al comunei Ghindărești

9. LISTĂ ABREVIERI

- AJOFM – Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă
- A.N.M. – Administrația Națională de Meteorologie
- A.N.R.E. – Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei
- C.F.R. – Căile Ferate Române
- C.S.D.T.R. – Conceptul Strategic de Dezvoltare Teritorială România

DC – Drum comunal

DJ – Drum județean

Dn – Diametru nominal

DN – Drum Național

E – Drum European

H.G. – Hotărâre de Guvern

Ha – Hectare

H.G. – Hotărâre de Guvern

IMM – Intreprinderi mici și mijlocii

INS – Institutul Național de Statistică

Km – Kilometru

kV – kilovolt

kW (kilowatt) – Unitate de măsură a puterii, egală cu o mie de wați

L – Litru

M – Metri

Mm – Milimetri

MB – Megabyte

Mp – Metru pătrat

Mc – Metru cub

Nr. – Număr

O.U.G. – Ordonanță de Urgență a Guvernului

P.A.T.J. – Plan de Amenajare a Teritoriului Județean

P.A.T.N. – Plan de Amenajare a Teritoriului Național

P.D.R. – Planul de Dezvoltare Regională

PEHD – Polietilenă de Înaltă Densitate (Polyethylene High-Density)

PIB – Produs intern brut

P.J.G.D. – Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor

P.N.D. – Planul Național de Dezvoltare

P.N.G.D. – Programul Național de Gestionare a Deșeurilor

P.O.S. – Programul Operațional Sectorial

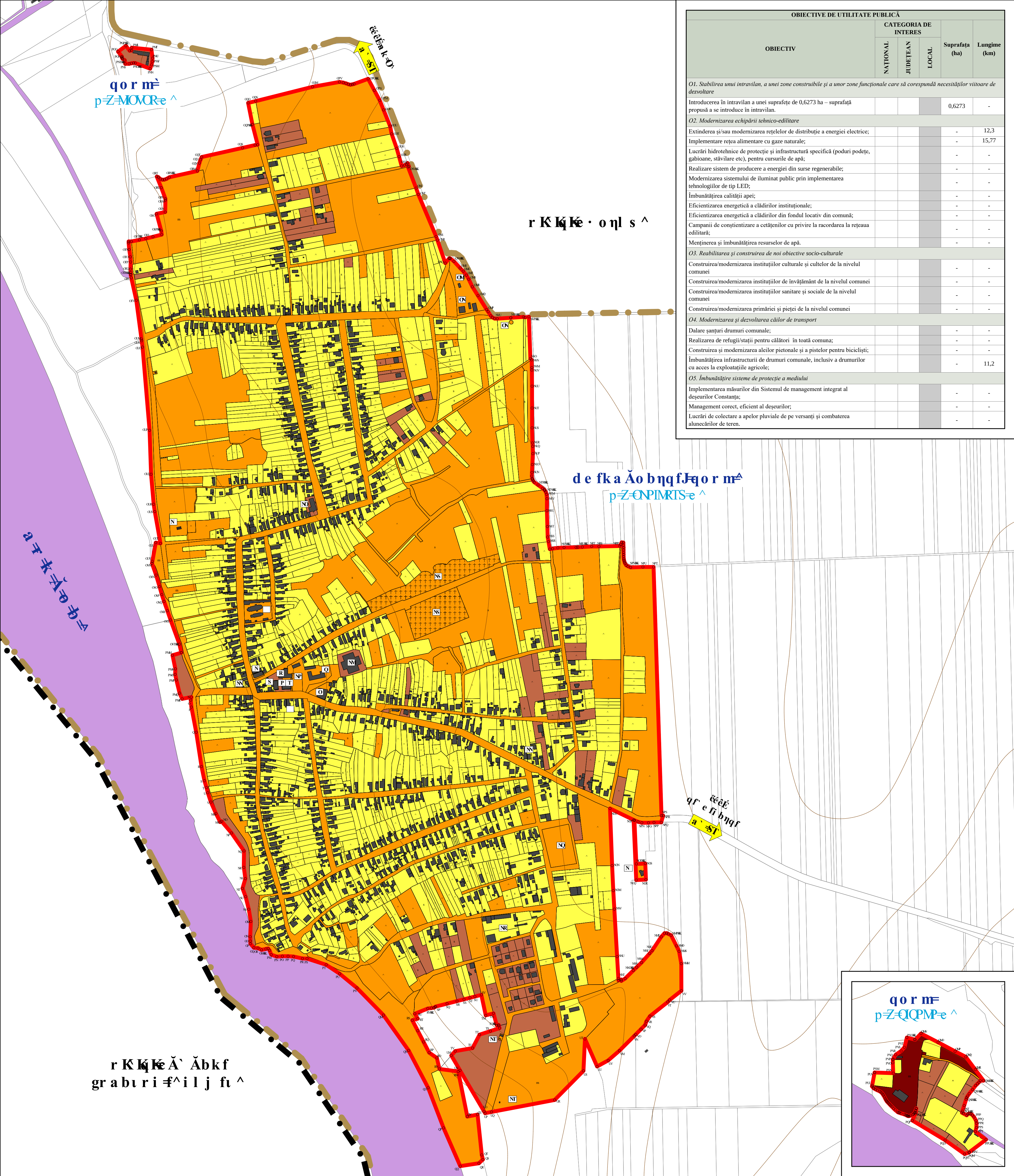
S – Secundă

SEN – Sistemul Energetic Național

SNC – Strategia națională pentru competitivitate

U.E. – Uniunea Europeană

V – Volum



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIV	CATEGORIA DE INTERES			Suprafața (ha)	Lungime (km)
	NATIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL		
01. Stabilirea unui intravilan, a unei zone construibile și a unor zone funcționale care să corespundă necesităților viitoare de dezvoltare					
Introducerea în intravilan a unei suprafețe de 0,6273 ha – suprafață propusă a se introduce în intravilan.				0,6273	-
02. Modernizarea echipării tehnico-edilitare					
Extinderea și/sau modernizarea rețelilor de distribuție a energiei electrice;				-	12,3
Implementare rețea alimentară cu gaze naturale;				-	15,77
Lucrări hidrotehnice de protecție și infrastructură specifică (poduri podețe, gabioane, stăvilare etc), pentru cursurile de apă;				-	-
Realizare sistem de producere a energiei din surse regenerabile;				-	-
Modernizarea sistemului de iluminat public prin implementarea tehnologiilor de tip LED;				-	-
Îmbunătățirea calității apei;				-	-
Eficiențizarea energetică a clădirilor instituționale;				-	-
Eficiențizarea energetică a clădirilor din fondul locativ din comună;				-	-
Campanii de conștientizare a cetățenilor cu privire la racordarea la rețeaua edilitară;				-	-
Menținerea și îmbunătățirea resurselor de apă.				-	-
03. Reabilitarea și construirea de noi obiective socio-culturale					
Construirea/modernizarea instituțiilor culturale și cultelor de la nivelul comunei				-	-
Construirea/modernizarea instituțiilor de învățământ de la nivelul comunei				-	-
Construirea/modernizarea instituțiilor sanitare și sociale de la nivelul comunei				-	-
Construirea/modernizarea primăriei și pieței de la nivelul comunei				-	-
04. Modernizarea și dezvoltarea căilor de transport					
Dalare șanțuri drumuri comunale;				-	-
Realizarea de refugii/stații pentru călători în toată comuna;				-	-
Construirea și modernizarea aleilor pietonale și a pistelor pentru bicicliști;				-	-
Îmbunătățirea infrastructurii de drumuri comunale, inclusiv a drumurilor cu acces la exploatațile agricole;				-	11,2
05. Îmbunătățirea sistemelor de protecție a mediului					
Implementarea măsurilor din Sistemul de management integrat al deșeurilor Constanța;				-	-
Management corect, eficient al deșeurilor;				-	-
Lucrări de colectare a apelor pluviale de pe versanți și combaterea alunecărilor de teren.				-	-

mi ^k
r o _ ^k f p q f
d b k b o ^ i
` l j r k ^ d e f k a A o b n q f

i b d b k a A

i f j f q b

i f j f q ^ q b o f q l o f r i r f ^ a j f k f p q o ^ q f s ^ i r k f q A i f f

q b o f q l o f i b a b ^ ^ A

i f j f q ^ q b o f q l o f r i r f f g a b q b ^ k

i f j f q ^ f k q o ^ s f i ^ k r i r f m o l m r p

a l j b k f r i m r _ i f

q b o b k r o f m o l m o f b q ^ q b m r _ i f A a b f k q b o b p k ^ i l k ^ i

q b o b k r o f m o l m o f b q ^ q b m r _ i f A a b f k q b o b p i l ^ i

a l j b k f r m o f s ^ q

q b o b k r o f m o l m o f b q ^ q b m o s ^ q A a b f k q b o b p k ^ i l k ^ i

q b o b k r o f m o l m o f b q ^ q b m o s ^ q A a b f k q b o b p i l ^ i

q b o b k r o f m o l m o f b q ^ q b m o s ^ q A a m b o p l ^ k b i l o e f m f b p ^ r g o f a f b

a l q A o f b f p q b k b d e f k a A o b n q f

fk p q f q r i f f m r _ i f b n q f p b o s f f f

N

O

P

Q

R

S

T

j

NM

NN

NO

pu ^ i f f a b o w f ^ d o b j b k q p n l o q

NP

NQ

r k f q A i f ^ d o f l i b

NK

d l p n l a A o f b ^ l j r k ^ i A ^ f j f q f o b

NS

NS

` l k p q o r ^ i f f q b e k f l J b a f i f q ^ o b

NI

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d ^ w i r f

ob w b o l o a b ^ m a

mr t a b ^ m a

N

N

d l p n l a A o f b a b ^ m a

OM

ON

OO

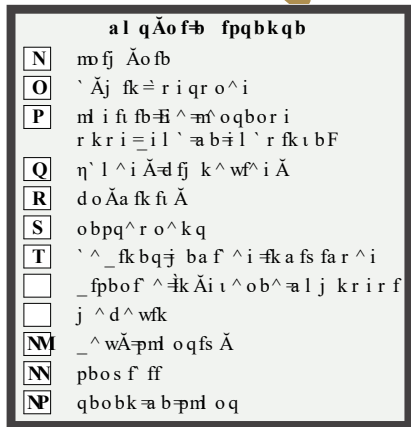
fk p q ^ i ^ i f b a b m o l a r ^ b o b ^ n l d

^i f^k^~q b^j = l k p r i q f k d p^k K K d - a p i d e a i a r k a S P I - A e A^ c e e = N g N I L U O M M = r f w l O S O S R S V j c A a W I Q Q P U S N L M T O Q S Q I P E l a ~ a W a i a l i f a l l e ~ C e k k a		a f o b ^ q l o W c a A a ~ a a E a j ~ e a a		m c a A A ~ a e W USQPS STL OMS	
p m b ^ f c f ^ u f b		k r j b		p b j k A q r o ^	
q a a ~ e e c a A W		o b a ^ q r ^ i f w ^ o b m i ^ k t o _ ^ k f p q f ^ d b k b o ^ i		c ~ o ~ W	
q a a ~ e e c a A W		l j r k ^ d e f k a A o b n q f l e r a b i r i		m k k l K	
a b p b k ^ q		f a O S c a A E ~ Q ~ f c ~ a ~ J a c e a ~		m a ~ a ~ a e W	
r q o ~ N ~ w l k A ~ b k q o ^ i A		r T		r T	

al qǎofb fpqbkqb

N	mɔfj ǎofb
O	`Aj fk=r i q r o ^ i
P	ml i fi fb-ʔi ʔ ʔoqb o i r k r i = i l `a b i l `r f k i t b F
Q	ŋ` l ^ i ǎ ʔ f j k ^ w f ^ i ǎ
R	do ǎa fk fi ǎ
S	o b p q ^ r o ^ k q
T	` ^ _ f k b q j b a f ^ i ʔ k a s f a r ^ i
	_ f p b o f ^ ʔ k ǎ i t ^ o b ^ a l j k r i r f
	j ^ d ^ w f k
PNl	_ ^ w ǎ p m l o q f s ǎ
PN	p b o s f f f
PNP	q b o b k ^ a b ^ p m l o q

[illegible]



mbofj bqob^Δoeblil df b^Δmbmbwbkq^Δqfs b^Δmbkqor^Δm^Δqofj l kfr i^Δr i q r o^Δi t l^Δ i^Δ
 q r j r i r i ~~≠~~ l a^Δk^Δ ~~WSNRPKP~~ q r j r i r i ~~≠~~ l a^Δk^Δ ~~WSNRPKQ~~

			a f o b` q l o W çã Ä ä ää j ~ä-ä	
	ʰi fʰkʰəbʰəj = l k p r i q f k d p l k k d -ä- p l i e ää t a k d k s p f -ä-ä çä = N g N I L L I M M M = r f w l O S Q S R S V j ç Ä a W I Q Q P U N U H M Q O S Q I P E ä -ä W ä -ä j f ä l ö -ä k k ä		ä ä ä ä W r K k k l j r k ^ ð e f k a Ä o b n q f f r a b i r i ` l k p q ^ k i ^	m ç ä Ä ä ä W U S Q P S S T I O M S
pnb` fcf` ʰi fb	krj b	pbj k Ä q r o ^	p` ^ o ^ W	q ä ä -ä ç ä Ä W
hbc m o l f b` q	^ ä k Ä ~ Ä ç e f i ä -ä ~		N R K M M	o b ^ ^ q r ^ i f w ^ o b m i ^ k f o ^ k f p q f ^ ð b k b o ^ i ` l j r k ^ ð e f k a Ä o b n q f f r a k l k p q ^ k i ^
m o l f b` q ^ q	^ ä k k q x o j ä -ä ~		a ^ q ^ W	q ä ä -ä ä ä W
a b p b k ^ q	f ä O k ç ä ä E -ä f ç -ä - J a ç ä ä ~		O M Q	r q o P f w l k Ä n b k q o r ^ i l ` r f k i b
				c -ö - W m k k k n ä -ä o -ä ä W r V

i fj fq b

$$i\,f_j\,f_q^{\wedge}\,q\,b\,o\,f\,q\,l\,o\,f\,r\,i\,r\,f\,a\,j\,f\,k\,f\,p\,q\,o^{\wedge}\,q\,f\,s\,\triangleq\,i\,\neq\,k\,f\,q\,\check{A}\,i\,f\,f\,q\,b\,o\,f\,q\,l\,o\,f^{\wedge}\,i\,b\,a\,b\,=\,^{\wedge}\,w\check{A}$$

i f j f q ^ f k q o ^ s f i ^ k r i r f m o l n r p

i f j f q ^ \neq k f q \check{A} i f i l o \neg b o f q l o f ^ i b \neg a b \neg b c b o f k i \check{A}

wl kfc f ^ o b

wl k Āmbk qor ÷ l ` r fki b

wl k Ǻnbk qor ƒk pqfqr ı ffnfƒbos f ff

$$\text{wl } k \check{\dashv} \text{nbk } q \text{ or } \check{\dashv} \text{f} \text{a } b \check{\dashv} \text{l } j \text{ r } k \text{f} \wedge \text{f } b \text{ or } q \text{f } b \text{ o } \check{\dashv}$$

q b o b k r o f $\triangle$ d o f l i b $\neq$ k $\neq$ k q o $\wedge$ s f i $\wedge$ k

$$f \circ a \circ b = 1 \quad j \quad r \quad k \quad f \quad \wedge \quad i \quad f \circ b$$

pqo Äwfl= i fu b

wl kb=a b=ml qb` ı fb fkqbo af` ı fb

ol p` fMCOEol p` MCOEJ= ^k^o^i bi b=arkÄoffJk^qro^=OMMEpfq=ab=fj ml oq^k1 Ä= l j r kfq^oÄF

ol pm^ MNT=J^ ^k^ o^ i bi b=a b i ^ e . onl s ^ Hk^ q r o ^ =MMHpfq=a b=nl qb` ı fb^ s fc^ r k fpqf ĀF

$$fkqboaf \text{ } \iota \text{ } fb \neg bj \text{ } ml \text{ } o^{\wedge} o \check{A} a b \hat{=} l \text{ } kpqor \text{ } fob \neg w l \text{ } k \check{A} \hat{=} r \text{ } \neg fp \text{ } \neg a b \neg k r \text{ } k a^{\wedge} \iota \text{ } ff$$
$$E^1_{p,q} \cong \begin{cases} H^p(X, \mathbb{Z}) & \text{if } q=0 \\ 0 & \text{if } q \neq 0 \end{cases}$$


rqo $\models$ Ji

rqo = S-Jwl kÄmbkqor ÷ l` rfkı b

i ~~kw~~ k ~~mb~~ k q o r ~~i~~ l ` r f k ~~u~~ b

e Ì Àòç áÉWwi ÷èì Àòç á~äç Ä ääKÉäç Ê= Éíäé=èì ê~ä

pm⁴wl k⁵Ä⁴nbk qo r⁴pm⁴ i ff⁴s bo wf⁴pm⁴ o q⁴Ä⁴d o bj⁴ bk q⁴

èi Àòç à Éí ~~Þm~~ N= èi Àòç à ~ëç ~káüç ê= Êòáí=ëç ç í=θá=ÇèÉá Éá í

qb=wl kÄ=nbkqor=b` efm^ob=ba fi fq^o Ä

$$\neg \exists x (k \check{A} \neg b k q o r \supset \check{A} f a b \supset l j r k f) \wedge i f b \neg r q f b o \check{A}$$

$$r \ q \ o = \mathbb{Q} \mathbb{J} \mathbb{f} \mathbb{p}$$

rqo = Owl kÄmbkqor pbo sf` ff

$\text{fp} \dashv \text{wl} \quad k \wedge \neg \text{nb} \quad k \text{ q o r} \dashv \text{fk} \text{ p q f q r} \cup \text{ff} \dashv \text{rf} \text{ p b o s} \text{ f} \quad \text{ff}$

èi ÀòçáÉłf p O=èi Àòçää=éÉáíèi=Àçã Éèł=ää Éáí~áÉ=èi ÄääÄ

pmf-wl kÅ-nbk qor -pm^i ff-s bowf -pnl o qnf=d o bj bk q

$\bar{e}i\ \bar{A}o\check{c}\ \bar{a}\ \bar{E}l\ \bar{p}m\ \bar{N}\ \bar{e}i\ \bar{A}o\check{c}\ \bar{a}\ \sim \bar{e}e\ \sim \bar{k}a\check{c}\ \bar{e} = \bar{E}c\bar{o}a\bar{l}\ \bar{e}e\check{c}\ \bar{e}i\ \bar{t}a\ \bar{O}\bar{e}\bar{F}\bar{a}\ \bar{E}\bar{a}\bar{i}$

q b $\neq$ w l k $\checkmark$ n b k q o r $\neq$ e f m $\wedge$ o b $\neq$ a f i f q $\wedge$ o $\checkmark$

$$\text{` ` } \frac{\text{Jwl}}{\text{k} \ddot{\text{A}} \text{nbk qor}} = \ddot{\text{A}} \text{f} \text{=a b} = \text{l j r kf}^{\wedge} \text{ı fb} \ominus \text{r qfb o} \ddot{\text{A}}$$

rqo = Rjwl kÄmbkqor ÷ l` rfkı b

i ~~l~~ k ~~Ä~~mbk q o r ~~l~~ ` r f k l b

$$\mathfrak{e}^i \mathfrak{A} \mathfrak{O} \mathfrak{C} \mathfrak{a} \mathfrak{E} \mathfrak{W} \mathfrak{i} \Rightarrow \mathfrak{e}^i \mathfrak{A} \mathfrak{O} \mathfrak{C} \mathfrak{a} \sim \mathfrak{a} \mathfrak{C} \mathfrak{A} \mathfrak{a} \mathfrak{K} \mathfrak{E} \mathfrak{C} \mathfrak{E} = \mathfrak{E} \mathfrak{I} \mathfrak{A} \mathfrak{C} = \mathfrak{e}^i \mathfrak{E} \mathfrak{a}$$

pmf-wl kÄmbkqor pmi ffz bowf pmi oqnf=do bj bkq

èi ÀòçáÉl#pmN*èi* Àòçá~èé~káçê=Éòàl=èéçáí=OùáÍáí

q ^ e = w l k A n b k q o r = k f q A i f = d o f l i b

q b ~~≠~~ w l k ~~Ä~~ n b k q o r ~~≠~~ e f m ^ o b ~~≠~~ a f i f q ^ o ~~Ä~~

$$\text{` ` } \# w l k \check{\Delta} n b k q o r \hat{=} \check{\Delta} f a b \hat{=} l j r k f ^ { \wedge } _ { i } f b \ominus r q f b o \check{\Delta}$$
[illegible]