SC PRODESIGN VIEW SRL
C.U.I.: 28194012 ; Nr. O.R.C.: J 13 /635 /16.03.2011
Tel : 0761.835335 ; mail : avrejoiu@gmail.com

MEMORIU GENERAL

aferent

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –
LOTIZARE SI REGLEMNTARE TEREN

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de identificare a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN**

Amplasament: judeţul Constanta, comuna Limanu, sat 2 Mai , Lot 1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**
C.U.I.: 28194012 ; Nr. O.R.C.: J 13 /635 /16.03.2011
Tel : 0761.835335; mail: avrejoiu@gmail.com

Benefeciar: IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

1.2. Obiectul P.U.Z.:

- **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ cuprinde Lot 1/1/1/1/2, avand IE 111867. Adiacent lui DN 39, zona obiectivului ce a generat PUZ in vederea lotizarii, modificarea tipului de utilizare functionala si elaborarea RLU.

Suprafata studiata PUZ=46671,00mp, iar suprafata terenului ce a generat PUZ-ul 8082,00mp.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezenata de Lot 1/1/1/1/2, nr. cadastral 111867, in suprafata totala de 8082.00mp.

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326, IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului. Zona reglementata si zona studiata au

fost stabilite prin avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022 emis de Primaria Comunei Limanu.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Limanu, zona generatoare este pozitionata in intravilanul comunei Limanu, la Nord-ul satului 2Mai.

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului, si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022, eliberat de catre Primaria comunei Limanu, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) IN SCOPUL LOTIZARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE prin care se doreste lotizarea si reglementarea urbanistica.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

  – destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de srvicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Conform P.U.G. com. Limanu, zona generatoare face parte parte din intravilanul comunei Limanu.

- Regim juridic – teren proprietatea IMSAT CONSTRUCT, conform act de dezmembrare nr. 1504/20.07.2021;

- Regim economic- teren intravilan - categorie de folosinta curti constructii

- Functiuni premise - interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

Functiune propusă – functiunea zonei va fi reglementata si schimbata prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de srvicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

- Prin PUZ se propun schimbarii coeficientii urbanistici ai zonei. Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate
POT MAXIM PROPUS = 40%;
CUT MAXIM PROPUS = 1,05;
Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE S=46671,00mp

	EXISTENT		PROPUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Terenuri reglementate pentru constructii	36277,995 mp	77,73%	32122,67 mp	68,82%
Constructii	3143,63 mp	6,73%	12849,06mp *	27,53%
Spatiu verde	0,00mp	0,00%	6424,53mp **	13,76%
Circulatii pietonale si auto	4344,13 mp	9,31%	9800,00mp	20,99%
Terenuri nereglemetate	2905,24 mp	6,23%	2905,24 mp	6,23%
Suprafata totala teren studiat	46671,00 mp	100.00 %		

* 40% din suprafata terenului reglementat

** Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.
Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism

Terenul din zona studiata are categoria de folosinta „teren arabil" cu regim juridic EXTRAVILAN, urmand a schimba destinatia terenului zona teren arabil in zone de locuire și case de vacanta cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E si zona de activitati servicii , dotari - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**

modificarile fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanisitic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

1.3. Baza legala a elaborarii si surse de documentare:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;
- P.U.G. Comuna Limanu;
- Reglementarile urbanistice anterioare pentru zona generatoare

CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

➢ **Date privind evolutia zonei:**

2 Mai aparține administrativ de comuna Limanu. Localitatea este amplasată în Dobrogea, pe malul Mării Negre, la mai puțin de 6 kilometri de granița cu Bulgaria.

La recensământul din 2002 avea o populație de 178 locuitori, din care 173 români și 5 găgăuzi.

Majoritatea turiștilor care frecventau 2 Mai înainte de modernizarea șoselei și de deschiderea frontierei, erau studenți, elevi, sau persoane care doreau să se rupă de agitația de la oraș. Ulterior, turismul a evoluat, frecventarea a crescut, mulți dintre vizitatori nu mai caută linște, ci distracție și petreceri; strada principală este de altfel plină cu localuri și terase. Între localitățile Vama Veche și 2 Mai, litoralul este teoretic ocrotit de o *Rezervație naturală integrală* (terestră și maritimă) *„Acvatoriul Litoral Marin Vama Veche – 2 Mai", suprapusa peste situl Natura 2000 - ROSCI0269, cod 2.345, al carei custode este Institutul National de Cercetare – Dezvoltare Marina „Grigore Antipa", Constanta,* dar practic, lipsa de fonduri pentru rezervație și de informare a publicului duce, vara, la exploatarea și poluarea și a acestei porțiuni a Litoralului românesc.

Aproape de țărm se află epava unei foste nave grecesti Akra Aktion esuata in 1981 această epavă fiind una din atracțiile localității. În decursul anilor această epavă a fost folosită ca țintă de către Marina Militară. În 2013 epava se afla într-o stare foarte avansată de degradare.

Potentialul de dezvoltare:

In prezent, zona este in continua dezvoltare, zona 2 Mai fiind un important punct de atractie turistica, cu specific propriu, intreaga zona sa fie propice dezvoltarii urbanistice, sens in care, la cererea beneficiarului se intocmeste prezenta documentatie tip P.U.Z.

2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata vizata in suprafata de 46671,00 mp este delimitata de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326, IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Zona generatoare P.U.Z. este reprezenata Lot 1/1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11, in suprafata totala de 8082.00mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

a) Clima zonei:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine). Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

b) Soluri:

Conform studiilor geotehnice realizate, zona generatoare face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri – prafuri argiloase si argile prafoase. Sub acestea urmeaza complexul argilos-argila prafoasa + argila si fundamentul reprezentat de calcar cochilifer.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12.00m – 14.00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare, aceasta nefiind intalnita in cadrul forajelor efectuate in amplasament pana la punctul de oprire a acestora.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură loessoida si argiloasa, studiul geotehnic intocmit recomandand solutii de fundare directa pe terenul bun de fundare cu respectarea unei adancimi minime de fundare de -1.30m de la CTN, si o presiune conventionala p.conv=130kPa sau, alternativ, fundare pe perna de loess sau deseu de cariera cu grosime variabila in functie de regimul de inaltime a imobilelor proiectate si o presiune conventionala p.conv=140-160kPa.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții, exceptie facand zona din apropierea De 362, care este realizat pe marginea taluzului catre Marea Neagra si la modernizarea caruia se vor dispune masuri de sprijinire si consolidare a malului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismica – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri" P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g=0,20g pentru seisme având intervalul mediu de recurență IMR=100ani și în zona cu perioadă de control (de colț) Tc=0,7sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7_1" de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

c) *Ape:*

Apele subterane: Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală.

In zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12,00m – 14,00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Nu există ape de suprafață pe teritoriul studiat.

d) *Aerul atmosferic:*

Aerul atmosferic este cel mai larg vector de propagare a poluanților. La nivelul zonei studiate, în perioada de exploatare, singura sursă de poluare a aerului este obținerea agentului termic, prin centrale individuale alimentate cu peleti / lemn. In zona nu exista alte surse de poluare a aerului.

e) *Biodiversitatea:*

Flora este reprezentată de plante ruderale și stufăriș. Vegetația lemnoasă este reprezentată, în principal, de exemplare arbustive de salcie. Nu au fost observate specii floristice de importanță ecologică sau conservativă.

Pe amplasamentul aferent planului, cât și în vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate habitate de interes comunitar.

Fauna din zona studiată este reprezentată în mare parte de păsări. Dintre speciile protejate în aria naturală ROSPA0076, cele mai multe sunt prezente în perioada de pasaj și de iernat. Conform formularului Natura 2000, situl este important doar în perioada de migrație și iernare.

2.4. Circulatia:

In prezent, zona generatoare este accesibila atat pietonal cat si cu autovehicule, prin intermediul Str. Mihail Kogalniceanu, DN 39, – Str. Proiectata ,,A" - 10,00m, Str. Proiectata ,,B" - 10,00m, Str. Proiectata ,,C" - 6,00m, Str. Proiectata ,,D" -10,00m, Str. Proiectata ,,E"- 10,00m, Str. Proiectata ,,F" - 6,70m, Str. Proiectata -Prelungirea Teiului-10,00m, Str.Proiectata - Prelungirea Salciei - 10,00m, circulatia auto si pietonala se va realiza pe carosabilul propus.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, intreaga zona generatoare are functiunea de „Teren Arabil – intravilan". Toate terenurile sunt libere de constructii avand interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUZ pentru parcelare si reglementare terenuri in vederea construirii locuinte rezidentiale, case de vacanta si zona de activitati-servicii, dotari.

Disfunctionalitatile zonei sunt legate de zonele de circulatie auto existente care sunt caracterizate de drumuri de exploatare cu latime insuficienta pentru desfasurarea in conditii optime a circulatiei auto si pietonale, respectiv de parcelarea existenta a zonei, caracteristica terenurilor agricole.

2.6. Echiparea ediltiara:

In prezent, zona generatoare nu este bransata la retele edilitare.

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

a) retele de distributie a apei potabile:

Pe strada DN39 exista conducta de distributie apa Dn 200mm / AZB aflata in operare/ intretinere de catre S.C. RAJA S.A. – Centrul Zonal Mangalia. Presiunea apei in zona este de aprox. 1.2 atm.

b) retele de canalizare menajera:

În zona studiată nu exista retele de canalizare menajera. In acest sens se prevad amplasarea de fose vidanjabile periodic ecologice etanse, pentru colectarea apelor menajere. Acestea se vor dispune pe fiecare lot propus in parte, in apropierea cailor de circulatie. La realizarea retelelor publice de canalizare menajera, loturile si imobilele proiectate vor fi racordate la aceasta si se va renunta la folosirea foselor vidanjabile.

c) *alimentarea cu energie electrica:*

In partea de est a zonei studiate există o rețea de transport LEA de 20Kv destinată alimentării cu energie electrică a sat 2 Mai.

In zona studiată nu există alte rețele de distribuție a energiei electrice.

Se propune racordarea zonei studiate la reteaua existenta pe latura de nord a DN 39, prin realizarea unui post TRAFO. Retelele electrice proiectate de la postul TRAFO in interiorul zonei studiate se vor realiza ingropat, in lungul cailor de circulatie proiectate.

Racordarea la aceste retele se va face numai in urma eliberarii avizelor tehnice de racordare corespunzatoare pentru fiecare imobil in parte.

d) alimentarea cu gaze naturale:

In zona studiata nu exista retele de alimentare cu gaze naturale si nu exista date cu privire la executia la o data ulterioara a retelelor de acest tip.

e) retele de telecomunicatie:

Pe terenul generator nu sunt amplasate în prezent rețele de telecomunicație.

2.7. Probleme de mediu:

In continuare sunt tratate atat problemele de mediu ce pot aparea pe perioada si in urma dezvoltarii obiectivului de investiti, precum si recomandarile pentru protectia mediului natural, in concordanta cu avizul eliberat de Agentia Nationala de Protectie a Mediului.

2.7.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:

a) Apă:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operatiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste conditii se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate, iar pana la realizarea acestora, in fose ecologice etanse vidanjabile periodic. Toate imobilele vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

b) Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, zona activitati-servicii, dotari spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

In cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe in aer, acestea vor respecta legislatia in vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

c) Gestiunea deseurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul

fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spatii vor fi dispuse in zona parcarilor auto supraterane, in zonele de capat ale parcarilor, unde sa fie facilitata preluarea acestora de catre serviciile specializate de transport si depozitare a deseurilor.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spatiile ne-betonate se vor amenaja ca spatii verzi sau spatii plantate, inclusiv cu arbori. Se recomanda plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.

2.7.2. Potențiale efecte semnificative asupra mediului:

a) Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderale. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

b) Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare nefiind in apropierea imediata a altor zone rezidentiale. De asemenea, obiectivele de investitii nu vor avea un puternic caracter productiv, astfel incat noxele rezultate din procesele tehnologice sa fie importante.

c) Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel putin cu platforme betonate.

d) Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de reteaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre fose vidanjabile periodic.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

e) Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridica in aer in timpul executiei, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va creste nesemnificativ în raport cu cea existentă in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

2.7.3. Măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:

a) Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienți adecvați. In cazul depozitarii de astfel de materiale, magaziile vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție.
- Organizarea de șantier precum si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante chimice vor fi dotate cu materiale

absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.

- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

b) Apa subterană și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice si a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

c) Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

d) Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii autohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Conform raportului de informare si consultare a publicului, au fost respectate prevederile legale privind parcurgerea etapelor corespunzatoare de informare a publicului, colectare a raspunsurilor si obiectiunilor formulate de catre acesta si adaptarea documentatiilor de urbanism in conformitate cu concluziile stabilite in urma acestor etape.

In urma parcurgerii tuturor etapelor legale de informare si consultare a populatiei, si in urma centralizarii eventualelor obiectiuni, se constata ca nu exista optiuni diferite de solutia prezentata in documentatia de urbanism propusa sau obiectiuni care sa necesite rezolvare.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

La intocmirea prezentei documentatii PUZ, a stat la baza Certificatul de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022 si avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022, intocmit de catre Primaria Comunei Limanu, prin care au fost trasate liniile generale de dezvoltare ulterioara a zonei vinzate, precum si conturul final al zonei ce urmeaza a fi reglementata.

Astfel zona studiata si reglementata are o suprafata de 46671,00 mp, iar zona generatoare are o suprafata de 8082,00mp.

Functiunea zonei va fi reglementata si schimbata prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

  – destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de srvicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUS = 40%;

CUT MAXIM PROPUS = 1,05;

Regimul de inaltime :

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.

Restul prevederilor avizului de initiere au fost respectate si tratate pe larg in cadrul documentatiei PUZ (planse si regulament).

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE S=46671,00mp

	EXISTENT		PROPUNERE	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Terenuri reglementate pentru constructii	36277,995 mp	77,73%	32122,67 mp	68,82%
Constructii	3143,63 mp	6,73%	12849,06mp *	27,53%
Spatiu verde	0,00mp	0,00%	6424,53mp **	13,76%
Circulatii pietonale si auto	4344,13 mp	9,31%	9800,00mp	20,99%
Terenuri nereglemetate	2905,24 mp	6,23%	2905,24 mp	6,23%
Suprafata totala teren studiat	46671,00 mp	100.00 %		

* 40% din suprafata terenului reglementat

** Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.
Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Prin „servitute de trecere" se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevad urmatoarele tipuri de circulatii si amprize:

- Str. Mihail Kogalniceanu, DN 39,
- Str. Proiectata ,,A" – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata ,,B" – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata ,,C" – 6.00m (4.50m zona rutiera + 1.50m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata ,,D" -10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata ,,E"- 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata ,,F" – 6.70m (4.70m zona rutiera + 2x1.00m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata -Prelungirea Teiului-10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str.Proiectata - Prelungirea Salciei – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Spatiile de parcare private se vor dispune exclusiv in interiorul loturilor proprietate privata. Se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiile de circulatie publica in afara locurilor special amenajate.

Pentru locuintele unifamiliale se prevede amenajarea a minim unui loc de parcare in interiorul lotului proprietate privata.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona generatoare se imparte in urmatoarele zone si subzone functionale in functie de regimul maxim de inaltime propus, dupa cum urmeaza:

- **ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de srvicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita. **Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei**

- **ZRL – Zona pentru constructii locuire/rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

- **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de srvicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

- P.O.T. maxim propus = **40.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **1.05**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la cornisa fata de CTA medie a terenului) = **8.00m.**
- Mansardele sau mansardarea imobilelor nu este admisa;
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.60m pe toate laturile.**
- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- pe terenul proprietate privata se vor realiza si spatiile de parcare necesare, spatiile verzi, aleile auto si pietonale. Se admit realizarea garajelor auto, cu respectarea retragerilor de la limitele terenului.
- Retragerile prevazute sunt: 5.00m de la aliniament, respectiv 2.00m de la limitele laterale si 2.00m de la limitele posterioare ale terenului.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In prezent, zona generatoare are in vecinatate doar retelele edilitare de alimentare cu apa potabila si energie electrica. Nu sunt prezente retele de canalizare menajera sau gaze naturale.

Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de eliberarea de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.

In vederea asigurarilor conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei, este necesara bransarea imobilelor proiectate la utilitatile tehnico-edilitare de baza, dupa cum urmeaza:

3.4.1. Alimentarea cu apa:

Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va fi prevazut cu bransament separat, prevazut cu apomentru si vana de inchidere a circuitului, pozitionate in camine apometrice. Conducta din care se va bransa fiecare imobil in parte se stabileste prin avizul eliberat in acest sens de autoritatea in a carei proprietate se afla retelele din zona. Retelele de alimentare cu apa potabila se vor realiza in lungul cailor de circulatie proiectate si se vor ceda catre S.C. RAJA S.A. pentru intretinere si operare.

3.4.2. Canalizare:

Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere fiecare imobil in parte va fi prevazut cu bransament separat la retelele de canalizare menajera proiectata. Proiectarea bransamentelor se va realiza dupa obtinerea avizelor favorabile de la autoritatile ce au in proprietate retelele edilitare. Retelele la care se vor realiza bransamentele se vor stabili prin avizul eliberat in acest sens. Pana la realizarea retelelor de canalizare, apele menajere se vor dirija catre fose vidanjabile etanse, ecologice, amplasate pe fiecare lot in parte.

3.4.3. Alimentare cu energie electrica:

In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele de alimentare cu energie electrica, urmand a avea tablourile de bransare si contorizare a energiei consumate pozitionate conform normelor in vigoare, la exteriorul imobilelor. Pozitionarea eventualelor puncte TRAFO se va realiza in conformitate cu avizul obtinut si indicatiile ENEL, pe cat posibil in zona functionala. Toate retelele de alimentare cu energie electrica din interiorul zonei generatoare se vor executa ingropat.

3.4.4. Telecomunicatii:

In zona nu exista retele de telecomunicatii existente. Toate retelele exterioare de la cele existente pana la interiorul imobilelor proiectate vor fi executate subteran, respectand prevederile in vigoare privind pozitionarea acestora.

3.4.5. Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor de locuit precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

3.4.6. Alimentarea cu gaze naturale:

In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

3.4.7. Gospodarire comunala:

Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in cadrul parcarilor auto din cadrul fiecarui lot in parte, in apropierea cailor de circulatie rutiera.

3.5. Protectia mediului:

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO2, NO2, SO2 estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- posibile surse de poluare a solului si subsolului pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reteaua de

canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatice prin scapari necontrolate.

- protectia impotriva radiatiilor: nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- substante toxice si periculoase: nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

3.6. Obiective de utilitate publica:

In cazul prezentului PUZ obiectivele de utilitate publica sunt reprezentate de retelele edilitare publice care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului PUZ si apoi se vor ceda catre operatorii / administratorii de retele edilitare.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare / modificarea si majorarea indicatorilor urbanistici, in vederea valorificarii potentialului imobiliar.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Comunei Limanu;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

Intocmit,

Urb. Pascu Andrei